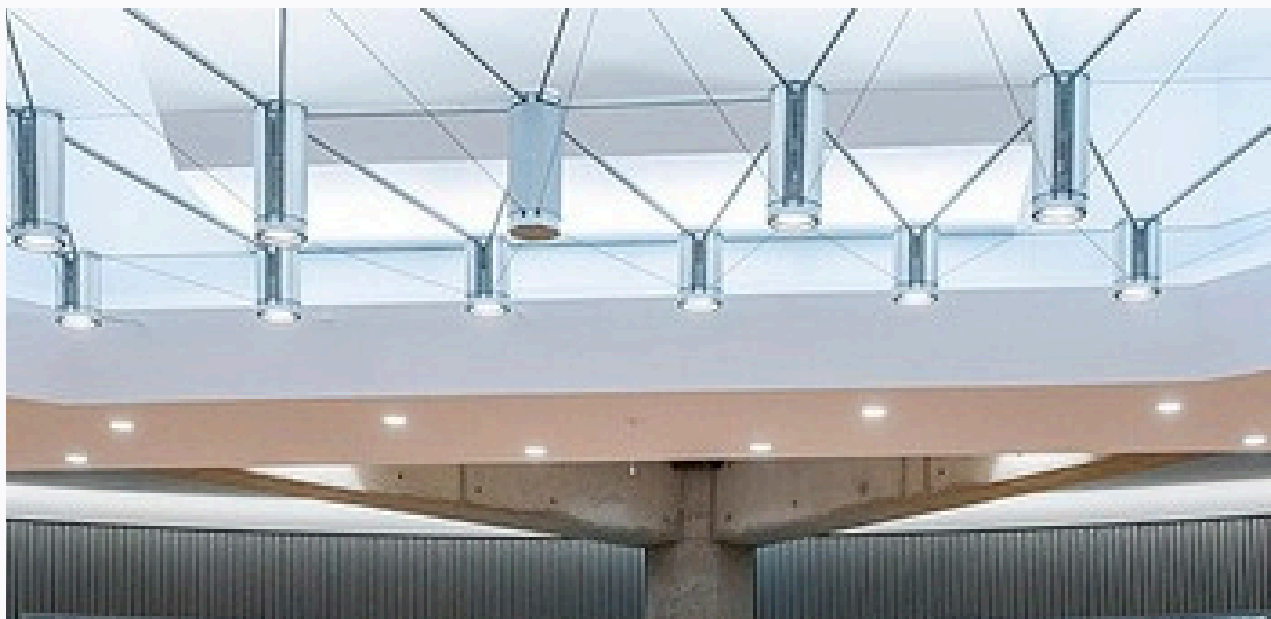




KIESHULP INVESTERINGSKLIMAAT WONINGMARKT 2025



**TWEEDE KAMER-
VERKIEZINGEN 2025**

Foto: Jeroen van der Meyde/Tweede Kamer

DE SNELSTE EN KORTSTE MANIER NAAR MEER WONINGEN

Beste kiezer,

De woningnood is een van de belangrijkste thema's van de Tweede Kamerverkiezingen van 2025. Logisch: we hebben namelijk te maken met een oplopend woningtekort, waardoor 1,4 miljoen mensen tevergeefs op zoek zijn naar een woning.

Om de woningnood op te lossen én te voorkomen dat het tekort nog verder oploopt, moeten er in de komende tien jaar 1 miljoen woningen worden bijgebouwd. Totale kosten: 400 miljard euro. Een ongekende opgave. Om de bouwopgave te behalen, hebben we dan ook iedereen nodig: van bouwers tot overheid, van corporaties tot projectontwikkelaars. En last but not least: particuliere en andere private verhuurders.

Doorbraak realiseren

De woningcrisis is niet alleen een tekort aan

huizen, maar ook een tekort aan aandacht voor directe en haalbare oplossingen. De aandacht gaat in de verkiezingscampagnes vooral uit naar de miljarden voor grootschalige nieuwbouwprojecten, zoals nieuwe wijken en steden. Dat is zonder meer nodig, maar de belangrijkere vraag is hoe we in 2026 een doorbraak of versnelling kunnen realiseren.

Private verhuurders kunnen daar een sleutelrol in spelen, door snel nieuwe woningen op te leveren. Door het beter benutten van de bestaande voorraad via optoppen, splitsen en transformeren kan onze branche in korte tijd tienduizenden woningen opleveren.

Investeringsklimaat moet beter

Maar dan moeten we daar wel de ruimte voor krijgen. En daar gaat het de laatste jaren mis. Sterker nog: door een stapeling van regulering

en fiscale druk zien private verhuurders zich gedwongen hun woning te verkopen, in plaats van te investeren in de realisatie van nieuwe woningen. Zo dreigen we dus tienduizenden nieuwe woningen per jaar te verliezen.

In deze kieshulp vindt u daarom meer informatie over welke partijen zich het meest inzetten om het investeringsklimaat op de woningmarkt te verbeteren. Daarbij hebben we zowel gekeken naar wat de partijen in de huidige Tweede Kamer hebben gedaan op een aantal belangrijke onderwerpen, als naar wat ze beloven in de aanloop naar de verkiezingen.

We wensen u veel wijsheid op 29 oktober!

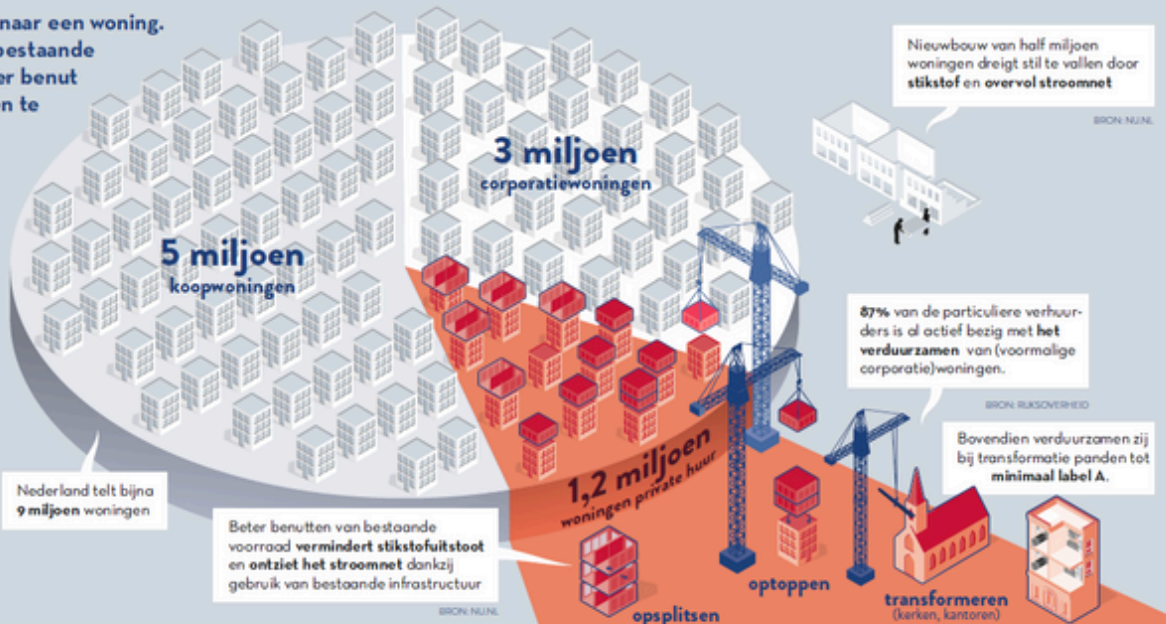
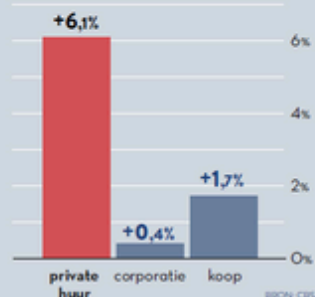
Met vriendelijke groet,

Edward Touw
Algemeen directeur
Vastgoed Belang

Woningzoekende krijgt het **snelst** een woning in **particuliere huursector**

1,4 miljoen mensen zijn nu op zoek naar een woning. Nieuwbouw vergt 7 tot 10 jaar. De bestaande woningvoorraad moet dan ook beter benut worden om sneller nieuwe woningen te toe te voegen.

Private huursector stimuleert de woninggroei het sterkst



5x Sneller

Beter gebruik van de bestaande voorraad levert vijf keer sneller woningen op dan nieuwbouw: **transformatie kost gemiddeld 27 maanden**, optoppen zelfs in enkele weken.



BRONNEN: EBI / STEC GROEP



Groeikrachtiger

De private huursector kan circa **30.000 woningen per jaar** opleveren. Ondanks beperkingen realiseren zij nu al 15.000 woningen per jaar via transformatie, splitsing en optoppen; beter beleid kan dit aantal aanzienlijk verhogen.



BRON: CBS



Betaalbaarder

Particuliere beleggers verhuren vooral betaalbare woningen: **grootste deel middenhuur**. Dat komt door de kleinschaligheid en de hoge vraag in het lage- en middenhuursegment. Binnen de private huursector ligt de gemiddelde sociale huur op €564.



BRONNEN: NVM / INSTITUUT VOOR PUBLIEKE ECONOMIE



Duurzamer

Klimaatdoelen zijn niet haalbaar zonder verduurzaming van de bestaande voorraad.



Geïnstalleerde warmtepompen

NIEUWBOUW	BESTAANDE VOORRAAD
50.000	100.000

BRON: TNO

INHOUD

- 4. Hoe is deze kieshulp tot stand gekomen?
- 5. Totaalscores per partij

6. Huidige Tweede Kamer

- 7. Wet Nijboer
- 11. Regulering middenhuur
- 13. Box 3
- 15. Renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting
- 16. Overig

Scores per partij huidige Tweede Kamer

- 17. BBB
- 18. SGP
- 19. VVD
- 20. FVD
- 21. JA21
- 22. ChristenUnie
- 23. CDA
- 24. Volt
- 25. D66
- 26. PVV
- 27. NSC
- 28. DENK
- 29. Partij voor de Dieren
- 30. GL-PvdA
- 31. SP

32. Verkiezingsprogramma's

- 33. Forum voor Democratie
- 34. VVD
- 35. JA21
- 36. BBB
- 37. SGP
- 38. NSC
- 39. CDA
- 40. ChristenUnie
- 41. D66
- 42. PVV
- 43. Volt
- 44. DENK
- 45. GL -PVDA
- 46. SP
- 47. Partij voor de Dieren

48. Over Vastgoed Belang

HOE IS DEZE KIESHULP TOT STAND GEKOMEN?

Welke partijen hebben de beste visie om het investeringsklimaat op de woningmarkt te verbeteren? Voor het antwoord op die vraag heeft Vastgoed Belang gekeken naar wat de partijen in de huidige Tweede Kamer hebben gedaan, maar ook naar de verkiezingsprogramma's en indien van toepassing de bij het CPB aangeleverde cijfers.

Huidige Tweede Kamer

Voor hun handelen in de huidige Tweede Kamer konden partijen maximaal +100 en in het slechtste geval -100 punten scoren. De punten werden bepaald op basis van handelen op het gebied van:

- Aanpassing en verlening Wet Nijboer (+10 tot -10 punten)
- Invoering regulering middenhuur (+35 tot -35 punten)
- Voorstellen tot huurbevriezing (+10 tot -10 punten)
- Fiscaliteit, specifiek box 3, renteaftrekbeperking vpb en ovb (+35 tot -35 punten)
- Overig (+10 tot -10 punten)

Verkiezingsprogramma's

Ook op basis van hun verkiezingsprogramma's kunnen partijen maximaal +100 en in het slechtste geval -100 punten scoren. Daarbij hebben we gekeken naar de plannen van partijen op het gebied van:

- Regulering (+30 tot -30 punten)
- Fiscaliteit, specifiek box 3, renteaftrekbeperking vpb en ovb (+30 tot -30 punten)
- Houding ten opzichte van marktpartijen in het algemeen (+30 tot -30 punten)
- Overig (+10 tot -10 punten)

Totaalscore

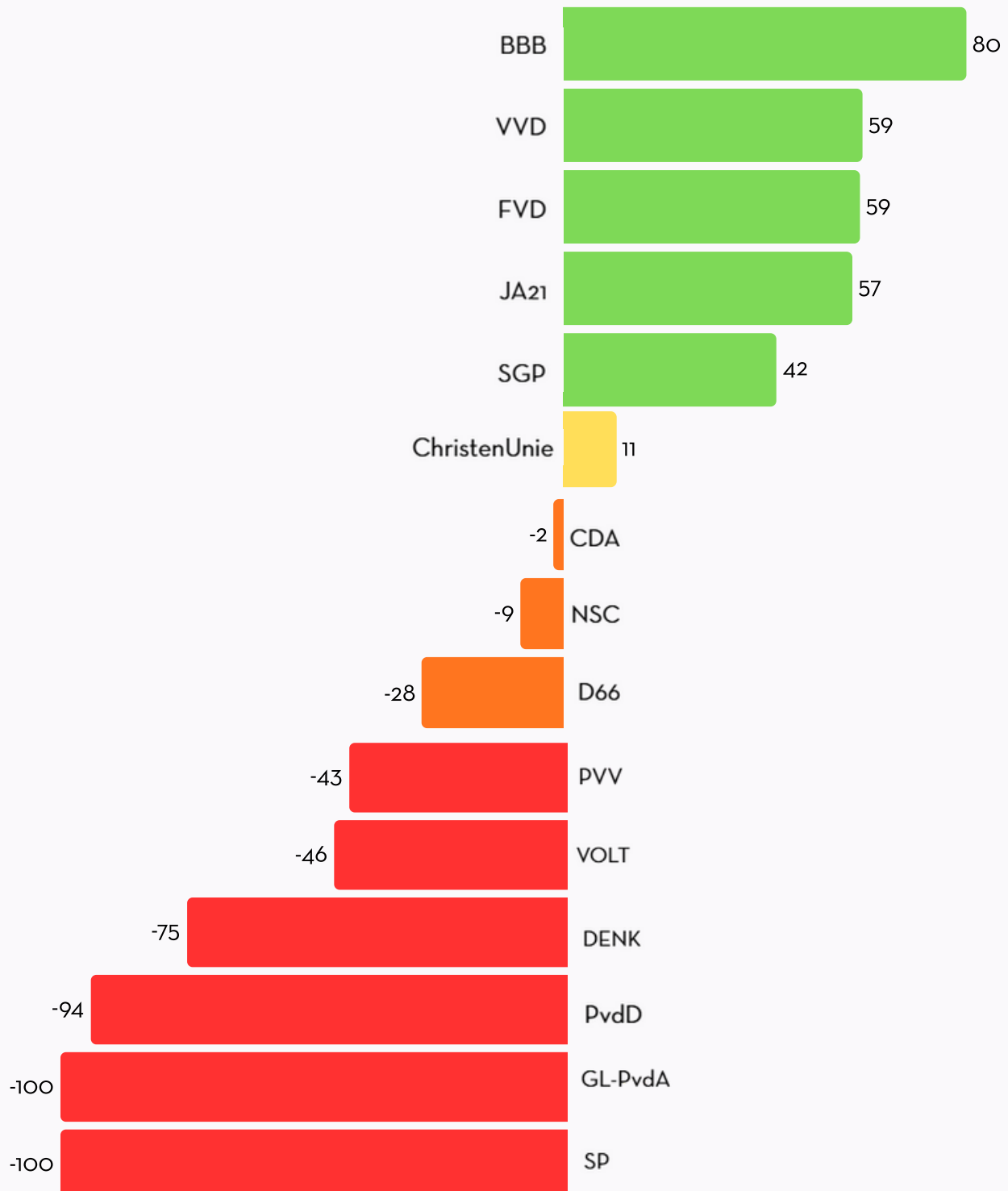
Voor het bepalen van de totaalscore wordt het gemiddelde berekend tussen de scores voor handelen in de huidige Tweede Kamer en die op basis van hun plannen voor een volgende regeerperiode. Daarbij worden de twee scores 50/50 gewogen. In totaal kunnen ook hier dus maximaal +100 en in het slechtste geval -100 punten scoren.

Goed om hierbij aan te merken is dat we partijen alleen hebben beoordeeld op hun plannen voor de woningmarkt en hoe ze private verhuurders in staat stellen om te investeren in de woningmarkt. Standpunten over andere onderwerpen zijn niet in deze weging meegenomen.

TOTAALSCORES

Na analyses van wat de partijen in de huidige Tweede Kamer hebben gedaan en wat hun plannen zijn voor de aankomende regeerperiode, zijn de onderstaande totaal scores per partij vastgesteld. Hoe hoger de score, hoe beter de partij het doet voor het investeringsklimaat op de woningmarkt. BBB heeft dus de beste papieren, GL-PvdA en SP scoren het slechtst.

Een onderbouwing en verdere toelichting zijn te vinden in de volgende hoofdstukken.



HUIDIGE TWEEDE KAMERPERIODE

Hoewel de huidige Tweede Kamer nog niet eens twee jaar geleden is geïnstalleerd, hebben de 150 leden een grote invloed gehad op de woningmarkt. Er werden sinds eind 2023 een aantal belangrijke wetten ingevoerd of aangepast, fiscaal beleid werd aangescherpt.

Voor deze kieshulp hebben we van de partijen in de huidige Kamer in beeld gebracht welke acties zij hebben verricht op onder andere de volgende onderwerpen. Voor elk onderwerp konden zij een maximum aantal min- of pluspunten scoren:

2024

Invoering regulering
middenhuur

2024

Wijziging en verlenging
Wet Nijboer

2025

Huurbevriezing

2025

Wet tegenbewijsregeling
box 3 en overig fiscaal



Overige onderwerpen

- Leegwaardeheffing
- Regiewet
- Enzovoort

WIJZIGINGEN WET NIJBOER

Beperking huurverhoging vrije sector

De oorspronkelijke Wet Nijboer werd ingevoerd in 2021 en maximeerde de jaarlijkse huurverhoging tot CPI + 1 procentpunt, ook als er in het contract iets anders is afgesproken. Het was een tijdelijke maatregel die in corona-tijd werd ingevoerd en die zou aflopen op 1 mei 2024.

Vanwege de hoge inflatie die ontstond na de inval van Rusland in Oekraïne, werd de wet per 2023 aangepast: de huurverhoging zou maximaal de gemiddelde CAO-loonontwikkeling + 1 procentpunt bedragen. In jaren dat de lonen harder zouden stijgen dan inflatie, zou weer worden overgestapt op CPI + 1 procentpunt.

Omdat de wet per 1 mei 2024 weer zou aflopen, ging het wisselen slechts om een puur theoretische situatie die niet daadwerkelijk in de praktijk zou voorkomen. De huren zouden dus nog één keer 1 procentpunt boven de gemiddelde CAO-lonen meestijgen. Daarna zou de regulering van de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector weer aflopen.

Na de 2023-verkiezingen

Sinds de aanpassing van de Wet Nijboer per 2023 viel het kabinet en vonden er nieuwe verkiezingen plaats. De nieuwe Tweede Kamer besloot de Wet Nijboer te verlengen tot 1 mei 2027. Via een amendement van ChristenUnie, GL-PvdA, CDA, D66 en NSC werd die termijn nog verder opgerekt naar 1 mei 2029 (pdf).

Ondanks waarschuwingen uit de branche dat vooral niet te doen, werd op initiatief van GL-PvdA, NSC en Christenunie (pdf) bovendien vastgehouden aan het idee dat de maximale huurverhoging werd gekoppeld aan de laagste van de gemiddelde loonontwikkeling + 1 procentpunt of inflatie + 1 procentpunt.

Een aanvullend amendement van opnieuw ChristenUnie, NSC, GL-PvdA, CDA en D66 verkorte bovendien de verjaringstermijn (pdf) van de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector. Had een verhuurder eerst vijf jaar de tijd om een gemiste huurverhoging alsnog door te voeren, die werd periode nu twee jaar.

De SP probeerde tevergeefs via een motie de huren in alle sectoren te bevriezen. Dat voorstel haalde geen meerderheid.

De nieuwe Wet Nijboer werd op 9 april 2024 aangenomen door de Tweede Kamer. Op 23 april stemde ook de Eerste Kamer in met het voorstel. De gewijzigde en verlengde Wet Nijboer werd in beide Kamers door een brede meerderheid aangenomen. In zowel de Tweede en Eerste Kamer stemden alleen JA21 en FvD tegen. JA21 stemde opvallend genoeg wel voor een aantal amendementen (pdf), waaronder die om de wet langer te laten gelden en om jaarlijks de verhogingssystematiek aan te passen.

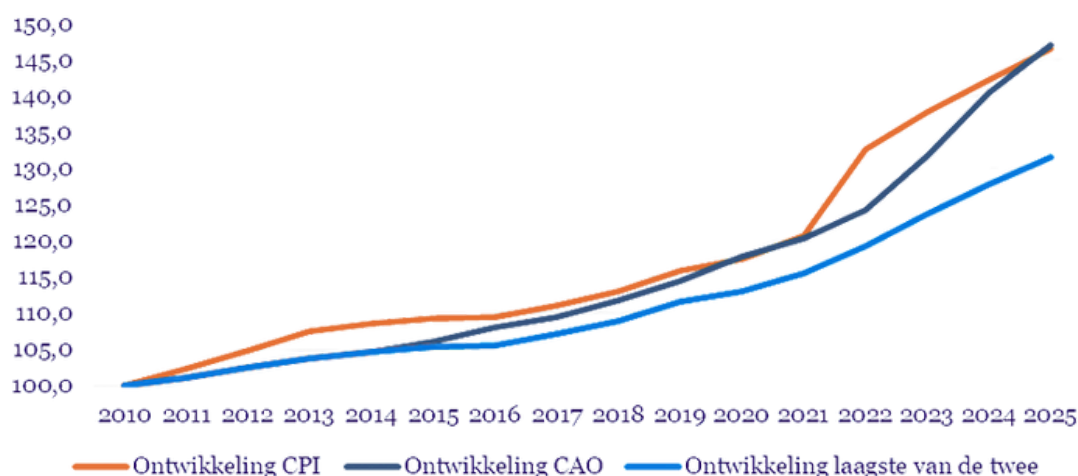


WIJZIGINGEN WET NIJBOER

Impact op de woningmarkt

Hoewel met de oorspronkelijke Wet Nijboer voor veel verhuurders nog te leven viel omdat de huren mee konden groeien met inflatie, veranderde dit toen er werd overgestapt op de nieuwe methodiek. Door ieder jaar te wisselen tussen de laagste van inflatie en gemiddelde loonontwikkeling, gaan de huren op lange termijn immers achterlopen op beide.

Ontwikkeling CPI/CAO vs laagste van de twee



Omdat de branche ten tijde van de behandeling van de beperking van de huurverhoging vooral in rep en roer was over de aankomende invoering van de Wet betaalbare huur, verdween de onrust over de verlenging van de Wet Nijboer al snel naar de achtergrond van het nieuws.

Toch schaadt de nieuwe Wet Nijboer het investeringsklimaat op de woningmarkt flink, omdat verhuurders er niet meer op kunnen rekenen dat de huren meegroeien met inflatie. Ook leidde de late invoering tot veel onrust in de branche. Veel verhuurders voeren de jaarlijkse huurverhoging door per 1 mei, terwijl kort daarvoor nog niet duidelijk was of en in welke vorm de wet zou worden aangenomen.

REGULERING MIDDENHUUR

In [mei 2022](#) (pdf) bracht toenmalig minister van VRO Hugo de Jonge (CDA) het nieuws dat hij van plan was de middenhuursector te reguleren. Daarmee zou een groot deel van wat toen nog de vrije sector was, onder hetzelfde puntenstelsel gaan vallen als sociale huurwoningen. Het doel was om de huren voor middenhuurwoningen te verlagen. Het voorstel kreeg al snel de naam Wet betaalbare huur.

Het idee leidde direct tot veel ophef en onrust in de sector. Van particuliere verhuurders tot projectontwikkelaars en van makelaars tot institutionele beleggers, zo'n beetje de volledige branche kwam in het geweer. Het voorstel zou namelijk betekenen dat het niet financieel niet meer mogelijk was om huurwoningen aan te houden, laat staan te verduurzamen. Daarnaast waarschuwde de sector dat het ook lastiger zou worden om nieuwe woningen te realiseren.

Negatief advies Raad van State

Hoewel De Jonge de waarschuwingen weg- wuifde als een wc-eendverhaal van de "vastgoedlobby", kreeg de branche bijval van organisaties als [De Nederlandsche Bank](#) (pdf), de [Europese Commissie](#), [economen](#), [hoogleraren](#) en zelfs van het onderzoeksbureau dat nota bene [door het ministerie zelf](#) werd ingehuurd om aan te tonen dat de Wet betaalbare huur geen probleem zou opleveren. Ook onder andere het [Adviescollege Toetsing Regeldruk](#) was zeer kritisch op de wetgeving, net als de [Raad van State](#), die adviseerde het wetsvoorstel niet in te dienen.

De Jonge negeerde alle negatieve adviezen en waarschuwingen en zette zijn plannen na de

val van het kabinet demissionair door. Ondanks dat het voorstel er al voor invoering toe leidde dat huurwoningen massaal werden verkocht, weigerde de Tweede Kamer het voorstel controversieel te verklaren.

Race tegen de klok

Sterker nog, met de hete adem van een opvolger in de nek, zette De Jonge extra vaart achter het wetgevingsproces: de Wet betaalbare huur moest en zou er doorheen voordat een nieuwe coalitie mogelijk roet in het eten zou gooien. Afgezien van pogingen van voornamelijk VVD en BBB om kwaliteit boven de snelheid te verkiezen, legden een meerderheid in zowel de Tweede als de Eerste Kamer de toenmalige minister geen strobreed in de weg om zijn haastklus af te maken.

Wel voerden een aantal partijen op het laatste moment maar liefst negen aangenomen amendementen door aan de wet. Daarvan had het idee van [GL-PvdA](#), [CDA](#), [ChristenUnie](#), [D66](#) en [SP](#) om extra minpunten toe te kennen aan huurwoningen met energielabel E, F of G de grootste negatieve impact. Door dit amendement vielen veel woningen die vóór invoering van de wet terecht in de vrije sector werden verhuurd gedurende het lopende contract terug in het sociale segment.

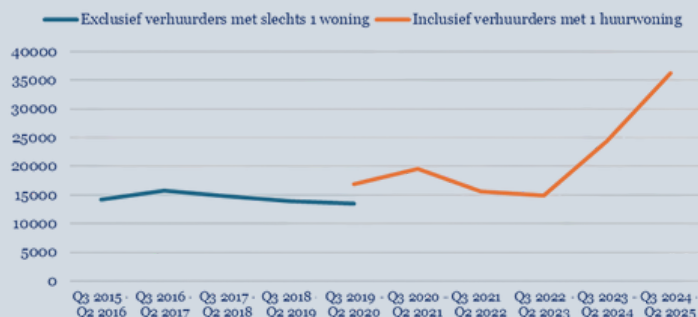
De Wet betaalbare huur werd op [25 april 2024](#) met 112 stemmen aangenomen door de Tweede Kamer. VVD, BBB, SGP, JA21 en FvD hadden samen slechts 38 tegenstemmen. De Eerste Kamer nam de Wet betaalbare huur op 25 juni aan. Zes dagen later ging de wet al in werking.

REGULERING MIDDENHUUR

Impact op de woningmarkt

Zoals voorspeld pakte de invoering van de Wet betaalbare huur desastreus uit voor de huurwoningmarkt. Uit [cijfers van het Kadaster](#) blijkt dat verhuurders de daadwerkelijke invoering niet eens afwachtten en in aanloop daarnaartoe al begonnen met uitponden. Vanaf het derde kwartaal van 2023 was er een scherpe stijging in het aantal verkopen van huurwoningen te zien, die tot op de dag van vandaag blijft groeien. In twee jaar tijd werden er maar liefst 60.650 woningen uitponden.

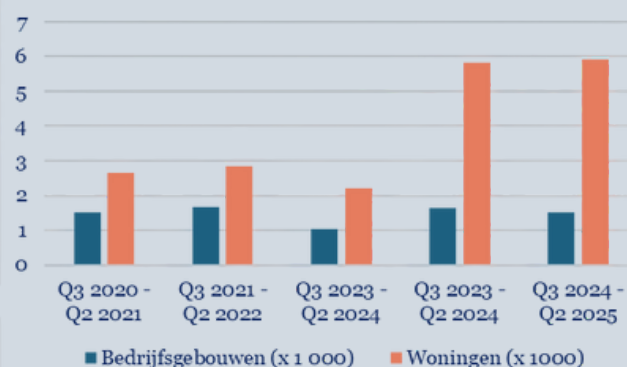
Uitpondingen per jaar



De toename in het aantal uitpondingen loopt gelijk op met de ontwikkeling in het aantal afgeblazen nieuwbouwprojecten. Uit [cijfers van het CBS](#) bleek dat er vanaf halverwege 2023 een

enorme stijging is in het aantal nieuwbouwprojecten dat wel vergund is, maar toch werd afgeblazen. In de periode van het derde kwartaal van 2024 tot en met het tweede kwartaal van 2025 was sprake van een stijging van 122 procent ten opzichte van dezelfde periode twee jaar eerder.

Afgeblazen nieuwbouwprojecten



Ter vergelijking: het aantal afgeblazen nieuwbouwprojecten blijft redelijk stabiel bij bedrijfsgebouwen (waar de nieuwe huurregulering niet op van toepassing is). Bij woningen is zeer duidelijk te zien dat met het dichterbij komen en uiteindelijk invoeren van de Wet betaalbare huur het aantal afgeblazen projecten omhoog schiet.

Waar met de invoering van de Wet betaalbare huur werd beoogd om meer huurwoningen in het middensegment te realiseren, blijkt uit de Kadastercijfers dat de wet in de praktijk averechts uitpakt. Hoewel het aantal omzettingen van koop- naar huurwoningen de afgelopen jaren is afgenomen, signaleert het vastgoedregister dat het bij de aankopen waar dit nog wel gebeurt voornamelijk gaat om grotere woningen die in de nog resterende vrije sector vallen. Er vindt dus een verschuiving plaats van het sociale en middensegment naar de vrije sector. Uit recente cijfers van Pararius blijkt dat de krimp van het sociale en middensegment bovendien meer druk zet op de vrije sector, waardoor [in dat segment de huurprijzen stijgen](#).

HUURBEVRIEZING

Opnieuw discussie over huurverhoging

Nog geen jaar na de invoering van de Wet betaalbare huur en de Wet Nijboer, die beide de jaarlijkse huurverhoging voor een deel van de markt reguleren, barstte in de Tweede Kamer opnieuw de discussie los over de 2025-huurindexatie voor zittende huurders.

Ondanks het feit dat de huurindexatie ook na de aankomende huurverhoging achter zou blijven lopen inflatie, waren verschillende partijen ervan overtuigd dat de betaalbaarheid voor huurders in het geding zou komen.

	Gehanteerd inflatiecijfer	Max verhoging sociaal	Max verhoging vrije sector
2021	1,4%	0,0%	2,4%
2022	2,3%	2,3%	3,3%
2023	9,7%	3,1%	4,1%
2024	4,5%	5,8%	5,5%
2025	3,1%	5,0	4,1%
Gemiddeld	4,2%	3,2%	3,9%

Het gehanteerde inflatiecijfer is op basis van de CPI-ontwikkeling in het jaar ervoor. Bij de maximale huurverhoging in de sociale sector is gekeken naar de maximale reguliere huurverhoging. Bij de maximale verhoging in de vrije sector is geen rekening gehouden met eventuele contractuele afspraken die de verhoging verder dempen.

Gereguleerde middenhuur is in deze tabel niet meegenomen omdat dit segment ten tijde van de discussie over een huurbevriezing nog geen jaar bestond en er dus nog nooit een verhoging was doorgevoerd.

HUURBEVRIEZING

In de Tweede Kamer ontstonden twee ideeën om huren te bevriezen:

1. Voorstel De Hoop: álle huren voor één jaar bevriezen

Via een initiatiefwetsvoorstel wilde GL-PvdA de huren voor alle huursegmenten in 2025 bevriezen.

Initiatiefnemer Habtamu de Hoop wilde corporaties compenseren voor de huurbevriezing door ze vrij te stellen van vennootschapsbelasting.

Compensatie voor private verhuurders vond hij niet nodig.

Sterker nog, de dekking voor het vrijstellen van corporaties van belastingplicht zocht hij in het aanscherpen van de renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting – een maatregel die juist bedrijfsmatige private verhuurders extra hard zou raken.

Het initiatiefvoorstel van De Hoop haalde geen meerderheid en werd weggestemd in de Tweede Kamer.

2. Voorjaarsakkoord: sociale huren voor twee jaar bevriezen

Bijna tegelijkertijd met het voorstel van De Hoop kwam er vanuit de coalitie een alternatief voorstel voor een huurbevriezing. Deze huurbevriezing was een wens van PVV en zou de huren in het sociale segment voor twee jaar op rij bevriezen.

Mede omdat dit voorstel een grotere kans van slagen had, leidde het voorstel tot veel weerstand van zowel marktpartijen als van corporaties. Branchevereniging van woningcorporaties Aedes bereidde zelfs een rechtszaak voor om de bevriezing van tafel te vegen.

Voor het wetsvoorstel in de Kamer kon worden behandeld, stapte de PVV uit de coalitie, waarmee ook de coalitiesteun voor de bevriezing wegviel. Het wetsvoorstel werd ingetrokken door minister Keijzer en is daarom ook niet ter stemming aan de Tweede Kamer voorgelegd.

Impact op de woningmarkt

Omdat beide huurbevriezingen niet zijn doorgevoerd, hebben deze geen directe impact op de markt gehad. Wel gaf de Tweede Kamer hiermee een duidelijk signaal naar de markt dat het politieke klimaat in Nederland zeer instabiel en onberekenbaar is.

BOX 3

Torenhoge belastingdruk particuliere verhuurders

Particuliere verhuurders met een of meerdere woningen in box 3 worden momenteel niet belast op basis van hun daadwerkelijke huurinkomsten, maar op basis van een door de Belastingdienst vastgesteld fictief rendement. Omdat dat fictieve rendement in veel gevallen hoger is dan de huurinkomsten, valt de te betalen belasting vaak onredelijk hoog uit en kan deze oplopen tot meer dan 100 procent.

Eerder al deed de Hoge Raad meerdere uitspraken dat het heffen van belasting over fictief rendement niet is toegestaan. Sinds kort biedt de Belastingdienst particuliere verhuurders daarom een tegenbewijsregeling om hun daadwerkelijke rendement aan te tonen.

Op basis van de rekenmethode die in de tegenbewijsregeling moet worden gehanteerd, heft de fiscus echter nog steeds belasting over niet-gerealiseerde rendementen op gestegen woningwaardes. Ook mogen verhuurders hun kosten niet aftrekken van hun inkomsten. Daardoor gaan particuliere verhuurders alsnog gebukt onder extreme belastingdruk.

Het gevolg is dat het tekort aan vooral betaalbare huurwoningen nog verder zal oplopen, doordat particuliere verhuurders nog vaker dan nu al het geval is over zullen gaan tot gedwongen verkoop.

Bom onder Woontop

Het was de bedoeling dat het huidige box 3-beleid op de schop gaat en er zo snel mogelijk wordt overgestapt op het heffen van werkelijk rendement. In december 2024 liet het ministerie van Financiën alleen weten dat de invoering van de zogenoemde Wet werkelijke rendement box 3

was uitgesteld tot op z'n vroegst 2028. Daarmee legde het kabinet enkele dagen na de Woontop direct een bom onder de afspraken die daar werden gemaakt. En hoewel zowel een brede meerderheid van de Tweede Kamer als het huidige en vorige kabinet eerder erkende dat er een oplossing voor het huidige box 3-systeem moet komen, maakte toenmalig staatssecretaris Tjebbe van Oostenbruggen (NSC) bekend dat het kabinet voornemens was om het fictieve rendement vanaf 2026 te verhogen naar 7,78 procent.

Omdat 7,78 procent, zeker na de invoering van de Wet betaalbare huur, een rendement is dat particuliere verhuurders niet eens mógen behalen, resulteert de verhoging erin dat particuliere verhuurders nóg vaker meer dan 100 procent van hun daadwerkelijke nettorendement aan belasting betalen.

Voorstellen tot verbetering

Een onhoudbare situatie, vindt ook een meerderheid van 139 Kamerleden. CDA-Kamerlid Inge van Dijk diende een motie in waarin het box 3-stelsel 'oneerlijk en juridisch kwetsbaar' wordt genoemd. De motie werd, met uitzondering van SP, Denk en Partij voor de Dieren, door de alle partijen gesteund. Desondanks haalde diverse andere voorstellen om de belastingdruk in box 3 te verlichten geen meerderheid:

- Pieter Grinwis (Christenunie) en Inge van Dijk (CDA) dienden een voorstel in om kostenafrek toch toe te staan. De twee partijen kregen voor hun amendement alleen steun van Volt en SGP.



BOX 3

- Henk Vermeer (BBB) kwam met het voorstel om particuliere verhuurders een escape uit box 3 te bieden. Dat wilde hij bereiken door ze tijdelijk de mogelijkheid te geven om tegen een verlaagde overdrachtsbelasting hun vastgoed over te hevelen naar box 2 (pdf). Dit werd voornamelijk om budgettaire redenen tot twee keer aan toe ontraden door Van Oostenbruggen. Bij de stemmingen kon het BBB-amendement alleen op steun rekenen van Christenunie, SGP, JA21, FVD en PVV en behaalde daarmee geen meerderheid.
- In de Eerste Kamer probeerde Eugène Heijnen (BBB, toen nog geen staats-secretaris) het amendement van zijn partijgenoot Vermeer er via een motie alsnog doorheen te krijgen, maar zonder succes. Zijn poging vond naast BBB alleen steun bij PVV, FvD, PvdD, en Fractie-Kemperman.

Wet tegenbewijs box 3

De hierboven genoemde amendementen en moties waren pogingen om de Wet tegenbewijsregeling box 3 aan te passen. Daarin wordt vastgehouden aan het uitgangspunt dat particuliere verhuurders die gebruikmaken van de tegenbewijsregeling om hun daadwerkelijke rendement aan te tonen, geen kosten mogen

aftrekken en nog steeds worden belast op niet-gerealiseerde papieren waardeinstijgingen.

De Wet tegenbewijsregeling box 3 werd op 12 juni 2025 door de Tweede Kamer aangenomen. Alleen BBB, PVV, CDA en Christenunie stemden tegen. Door de Eerste Kamer werd het voorstel op 8 juli 2025 aangenomen, daar stemden dezelfde partijen tegen.

Impact op de woningmarkt

Het huidige box 3-beleid heeft een enorm negatieve impact op de markt. Misschien nog wel groter dan de Wet betaalbare huur is de invloed van deze fiscale druk op de uitpondgolf die momenteel tot recordhoogtes stijgt. Zo blijkt uit recente CBS-cijfers dat particulieren alleen al (dus zonder bedrijfsmatige verhuurders) aan het eind van 2024 al 22.000 minder woningen in bezit hadden dan aan het begin van het jaar.

Uit onderzoek van de ministeries van VRO en Financiën blijkt bovendien dat particuliere verhuurders onder de huidige tegenbewijsregeling structureel een belastingdruk van meer dan 100 procent zullen ervaren.

Dat is onacceptabel. Vastgoed Belang kondigde daarom samen met fiscalist Cor Overduin aan een rechtszaak tegen de Nederlandse Staat over de onrechtmatige box 3-belasting.

RENTEAFTREK- BEPERKING VENNOOTSCHAPS- BELASTING

Te strikt toegepaste maatregel tegen belastingontwijking

Deze maatregel, ook wel bekend als ATAD-belasting of earnings strippingmaatregel, is een belastingmaatregel die van invloed is op de te betalen vennootschapsbelasting. Waar zakelijke rentelasten tot en met 2018 door de Belastingdienst nog als bedrijfskosten werden gezien, is dat later aangepast.

Tot 2025 mochten in Nederland de rentekosten die bedrijven opvoeren maximaal 20 procent bedragen van hun nettowinst voor aftrek van belasting en rente. Er geldt wel een vrijstelling voor de eerste miljoen aan rentelasten (EBITDA).

Deze maatregel is genomen om te voorkomen dat bedrijven bij een moederorganisatie in het buitenland een lening tegen een hoge rente afsluiten om op die manier kunstmatig hun belastbare winst te verlagen.

De maatregel zorgt er in zijn huidige vorm echter voor dat de effectieve belastingdruk voor veel organisaties veel hoger uitvalt dan de beoogde 19 of 25,8 procent en kan oplopen tot meer dan 100 procent. Dat geldt vooral voor vastgoedbedrijven. Zij behalen over het algemeen namelijk lagere rendementen dan in andere sectoren en werken vaker met een relatief groot aandeel vreemd vermogen.

Lichte versoepeling per 2025

Per 2025 werd de maatregel iets versoepeld: bedrijven mogen nu 24,5 procent aftrekken in plaats van 20 procent.

De vrijstelling van 1 miljoen euro stond in eerste instantie wel op de planning om te komen vervallen per 2025. Dankzij een amendement van VVD, BBB en NSC bleef de vrijstelling toch, waarmee voor kleinere vastgoed-ondernemingen een financiële ramp voorkomen werd.

Impact op woningmarkt

Hoewel de versoepelingen van 2025 iets meer lucht geven, wordt deze ATAD-maatregel nog steeds veel stringenter toegepast dan in andere Europese landen. Daar geldt meestal dat rentelasten tot 30 procent van de EBITDA aftrekbaar zijn, met een vrijstelling van 3 miljoen. Ook geldt er meestal een volledige vrijstelling voor rentelasten waar het aantoonbaar niet om belastingontwijking gaat, bijvoorbeeld als het gaat om rente die wordt betaald aan een bank.

De veel te strikte toepassing van de maatregel leidt ertoe dat in de branche verschillende rechtszaken worden voorbereid tegen de Nederlandse staat.

OVERIG

Overdrachtsbelasting

Hoewel de overdrachtsbelasting op huurwoningen en commercieel vastgoed de afgelopen jaren is verhoogd van 2 naar 10,4 procent en de meeste partijen het erover eens lijken dat dit onwenselijk is, gebeurde er in de huidige Kamerperiode niet veel op dit onderwerp.

Op de planning staat een verlaging naar 8 procent per 1 januari 2026, maar dit is nog niet definitief.

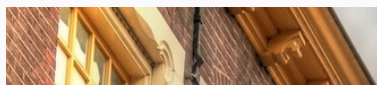
NSC-Kamerleden Merlien Welzijn en Bram Kouwenhoven deden via een amendement wel vast een poging deze belasting verder laten verlagen naar 6 procent, maar die poging vond geen meerderheid.

Overig

Uiteraard zijn er in de afgelopen Kamerperiode nog veel meer relevante onderwerpen voor de woningmarkt behandeld.

Zo diende GL-PvdA een amendement in op het Belastingplan 2026 om gemeenten de mogelijkheid te geven om eigenaren van leegstaande woningen een heffing op te heffen. De partij wil daarmee speculanten ontmoedigen, ook al blijkt uit de praktijk dat speculatieleegstand praktisch niet voorkomt en leegstand vooral veroorzaakt wordt door trage gemeentelijke procedures.

Ook werd de Wet versterking regie Volkshuisvesting door de Tweede Kamer aangenomen, waarin onder andere staat opgenomen dat tweederde van de bouwopgave moet worden gerealiseerd in het sociale en middensegment. Door een motie van de VVD moet binnen dat middensegment een aanzienlijk deel in de koop sector worden gebouwd, wat de haalbaarheid van projecten niet altijd ten goede komt.



SCORES HUIDIGE KAMERPERIODE

1. BBB

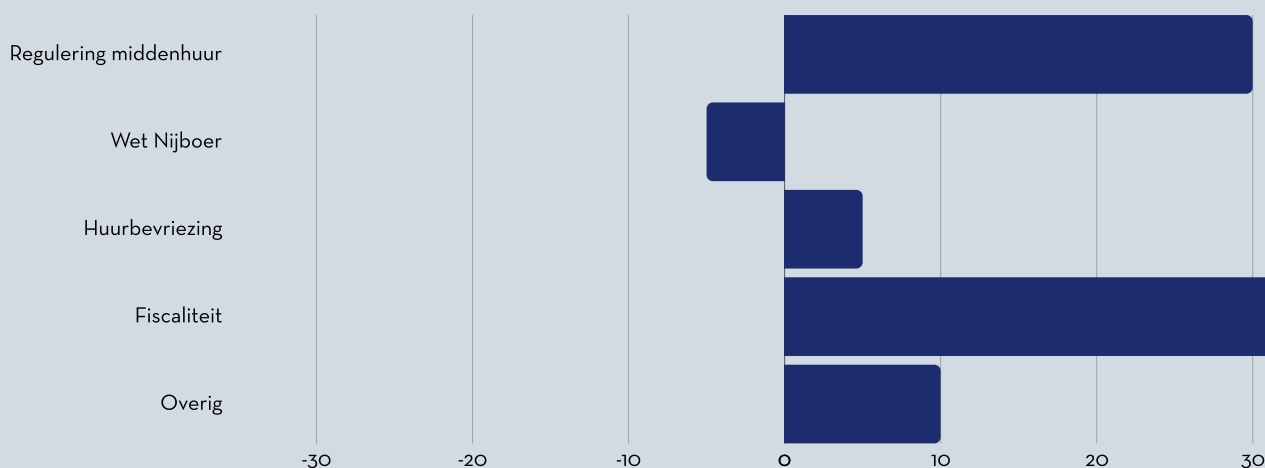
+73

Nadat BBB vorige periode nog wat zoekende leek naar een standpunt over wonen, ontpopte de partij zich in de huidige Kamerperiode als de beste scorende partij die zich inzet voor een gezonde woningmarkt. Mona Keijzer profileerde zich samen met Peter de Groot (VVD) als groot tegenstander van de middenhuurregulering. Als minister van VRO zette ze haar strijd voor een gezonde woningmarkt voor, al liep ze daar meermaals tegen een onwelwillende Kamer aan.

Ook op fiscaal gebied deed de partij het goed. Kamerlid Henk Vermeer deed verschillende pogingen om de belastingdruk in box 3 te verlichten. Ook diende BBB samen met VVD en NSC succesvol een amendement in om 1 miljoen vrijstelling te behouden in de renteaftrekbepanking in de vennootschapsbelasting.

Minpunten scoort BBB vooral op het gebied van de jaarlijkse huurverhoging. Zo stemde de partij vóór de Wet Nijboer. En hoewel de partij tegen de huurbevriezing van GL-PvdA stemde, had de partij medeschuld aan de onrust rondom de voorgenomen huurbevriezing van coalitiegenoot PVV en de permanente schade die de dreiging daarvan alleen al heeft opgeleverd voor het investeringsvertrouwen.

Specificatie score



SCORES HUIDIGE KAMERPERIODE

2. SGP



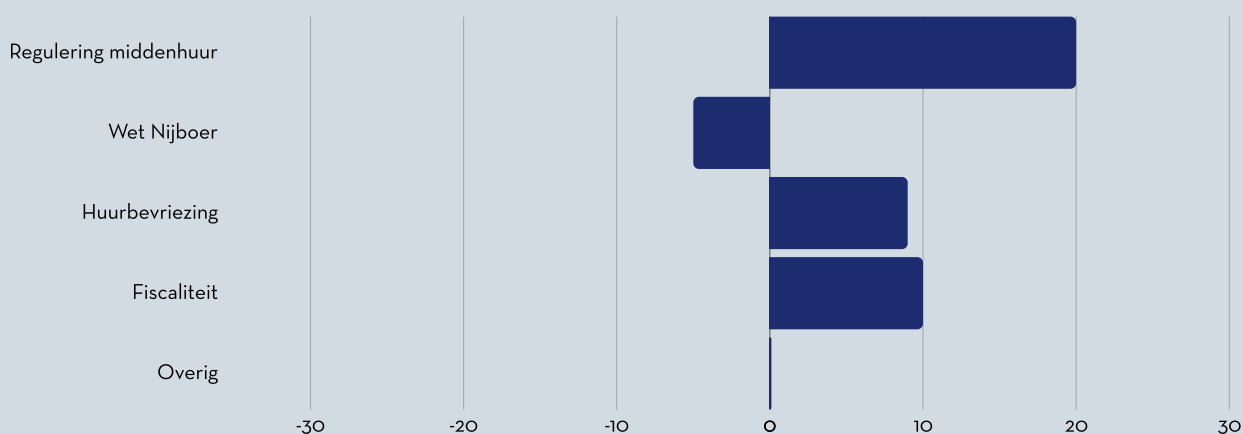
Na enige aarzeling stemde SGP tegen de Wet betaalbare huur. De partij diende een amendement in op de wet, dat ervoor zou zorgen dat lopende vrije sectorcontracten pas na twee in plaats van een jaar zouden kunnen terugvallen in het sociale segment. Het verwerpen van dat amendement gaf voor de partij de doorslag om tegen de wet te stemmen.

Net als bijna alle andere partijen stemde SGP voor de Wet Nijboer. Op het gebied van de huurbevriezing scoorde SGP wel punten, door tegen het voorstel van GL-PvdA te stemmen.

Op fiscaal gebied liet SGP een gemengd beeld zien. De partij was een van de weinige partijen die steun gaf aan een amendement van CDA en Christenunie om kostenaf trek in de Wet tegenbewijsregeling box 3 toch toe te staan. In de Tweede Kamer stemde de partij ook voor een amendement van BBB om particuliere verhuurders kans te geven om tegen 2 procent overdrachtsbelasting over te gaan van box 3 naar box 2. Maar hoewel beide amendementen niet werden aangenomen, was dat voor de partij geen reden om tegen de Wet tegenbewijsregeling box 3 te stemmen.

De partij scoorde dan weer fiscale punten door succesvol mee te stemmen met het amendement van VVD, BBB en NSC om de vrijstelling van 1 miljoen in de renteaftrekbepanking te behouden.

Specificatie score



SCORES HUIDIGE KAMERPERIODE

3. VVD

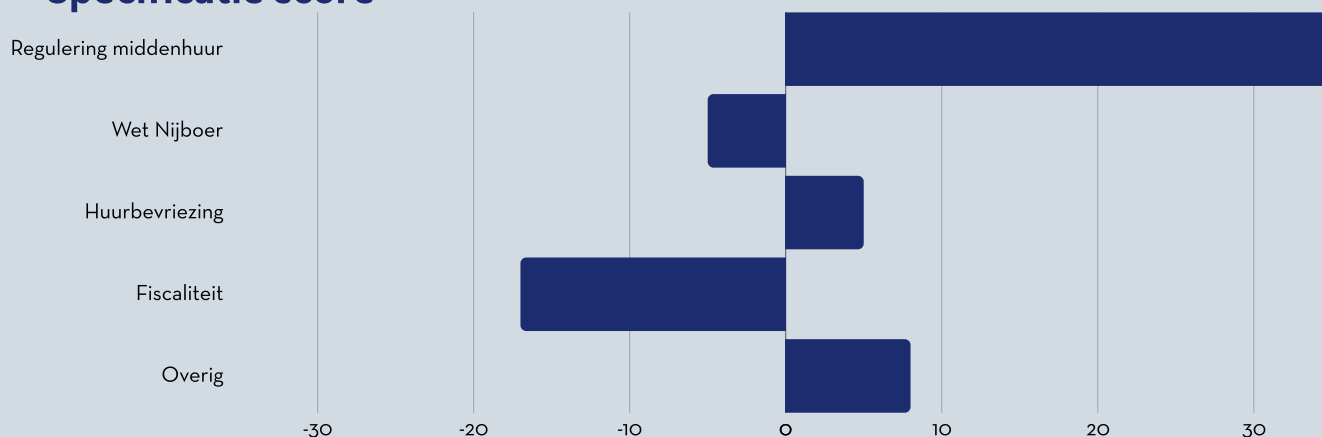


In de huidige Kamer was VVD de aanvoerder van het parlementaire verzet tegen de Wet betaalbare huur. Samen met toen nog Kamerlid Mona Keijzer (BBB) was VVD'er Peter de Groot een van de weinigen in de Tweede Kamer die bezwaar maakte tegen de haastige spoed van minister van VRO Hugo de Jonge om de wet erdoorheen te krijgen. Ook diende hij amendementen in om de scherpe randjes van de wet te halen, bijvoorbeeld door kleine verhuurders en woningen met een WOZ-waarde boven de NHG-grens uit te zonderen. Op het onderdeel Wet betaalbare huur scoort de VVD als enige partij maximale punten.

Net als BBB doet de partij het minder goed met betrekking tot de Wet Nijboer (voor gestemd) en het onderwerp huurbevriezing, aangezien de partij mede schuld heeft aan de onzekerheid die ontstond na de huurbevriezingsplannen van coalitiegenoot PVV. Verzachtende omstandigheid is dat dit een uitruil lijkt te zien geweest voor versoepelingen aan de Wet betaalbare huur, waaronder het alsnog uitzonderen van kleine verhuurders.

Verder deed de partij het niet goed met betrekking tot fiscaliteit. Samen met BBB en NSC was de partij dan wel verantwoordelijk voor het overeind houden van de 1 miljoen vrijstelling in de renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting, op het gebied van box 3 bood de partij particuliere verhuurders geen verlichting - afgezien van een motie met daarin de oproep om de mogelijkheid tot vergoedingen voor het ontbreken van kostenaf trek te onderzoeken.

Specificatie score



SCORES HUIDIGE KAMERPERIODE

4. Forum voor Democratie

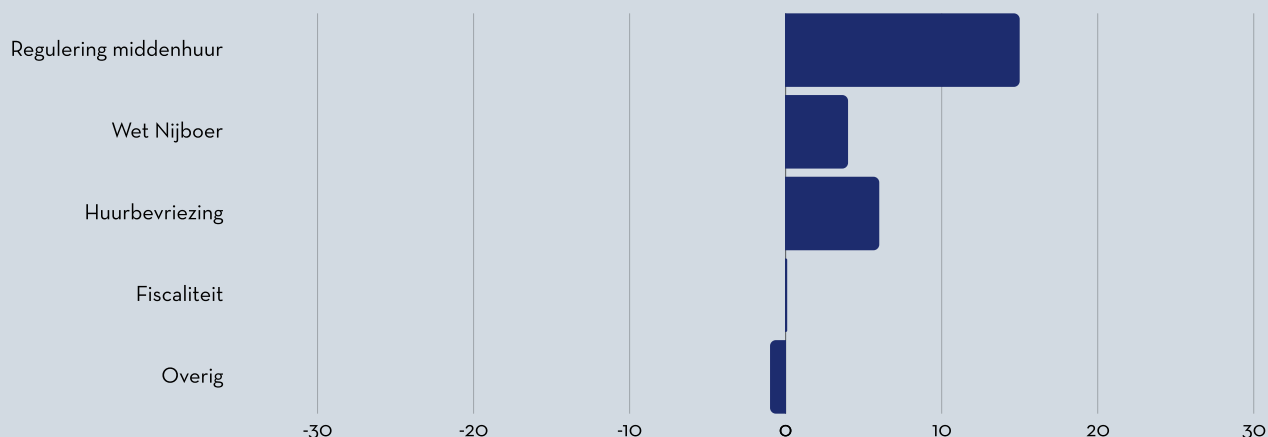


Forum voor Democratie (FvD) stemt vaak in het voordeel van een gezonde woningmarkt. Zo was de partij tegen de Wet betaalbare huur. Bovendien was FvD samen met JA21 de enige partij die verlenging en aanpassing van de Wet Nijboer probeerde te blokkeren. Ook met betrekking tot het onderwerp huurbevriezing stemde de FvD tegen het plan GL-PvdA.

Op fiscaal gebied stemde partij vóór de Wet tegenbewijsregeling box 3, maar ook voor het BBB-amendement dat een escape naar box 2 mogelijk maakt. Verder hielp de FvD om in de renteaftrekbepijking in de vennootschapsbelasting de vrijstelling van 1 miljoen euro overeind te houden.

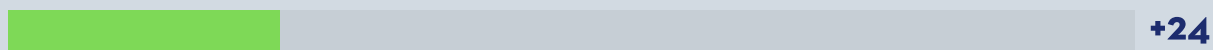
Tegelijkertijd is FvD geen zichtbare partij op het dossier wonen. De partij was niet vaak bij commissie- of plenaire debatten over dit onderwerp aanwezig en diende geen noemenswaardige amendementen of moties in om het investeringsklimaat te verbeteren, waardoor de partij ondanks hun stemgedrag niet op alle onderdelen de maximale score behaalt.

Specificatie score



SCORES HUIDIGE KAMERPERIODE

5. JA21



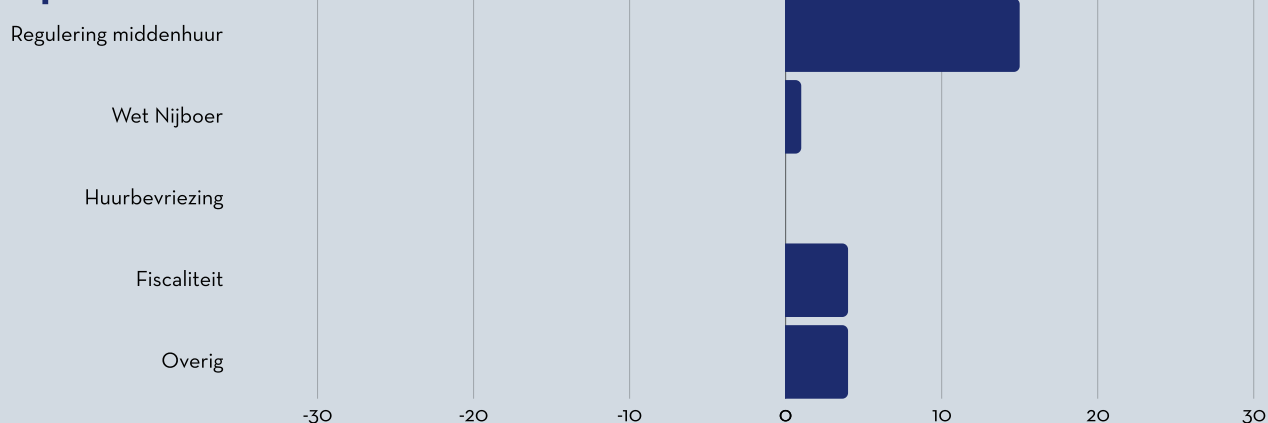
JA21 stemde vaak in het voordeel van het investeringsklimaat. Zo stemde de partij na enige aarzeling tegen de Wet betaalbare huur.

Ook was JA21 samen met Forum de enige partij die niet meeging met de rest van de Kamer om de Wet Nijboer aan te passen en te verlengen. Opvallend daarbij is wel dat de partij dan wel weer vóór amendementen stemde die de wet destructiever maakten voor investeerders, waaronder die om de wet langer te laten gelden en om jaarlijks de verhogingssysteematiek aan te passen. De partij stemde helemaal niet over het huurbevroezingsvoorstel van GL-PvdA.

Op fiscaal gebied stemde JA21 vóór de amendementen van BBB om particulier verhuurders de mogelijkheid te geven om makkelijker over te stappen van box 3 naar box 2. De partij hielp ook om de vrijstelling van 1 miljoen in de renteaftrekbepijking in de vennootschapsbelasting overeind te houden en steunde als een van de weinige partij het voorstel van NSC om de overdrachtsbelasting naar 6 procent te verlagen.

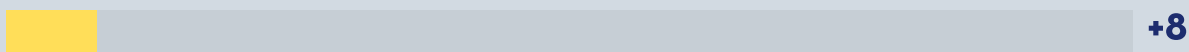
Als eenmansfractie was JA21 in de huidige Kamerperiode niet altijd goed zichtbaar op het onderwerp wonen. Net als FvD behaalt de partij daarom niet op alle onderwerpen de volle score die de partij wel zou kunnen behalen.

Specificatie score



SCORES HUIDIGE KAMERPERIODE

6. ChristenUnie

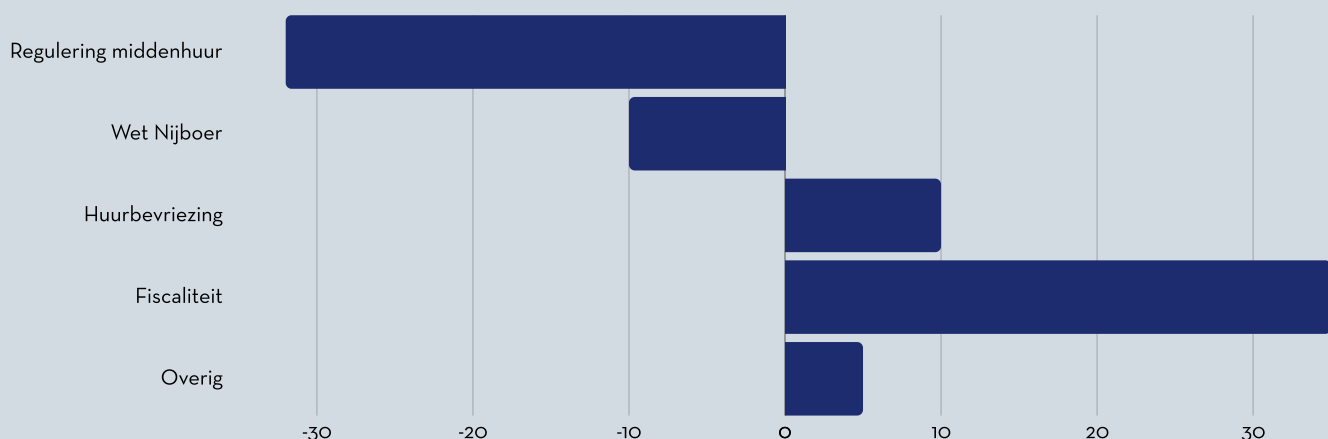


Met betrekking tot het investeringsklimaat opereerde ChristenUnie (CU) in de huidige Tweede Kamer op twee uiterste vlakken. Zo stemde de partij vóór de Wet betaalbare huur en was ze mede-verantwoordelijkheid voor het desastreuze amendement dat extra minpunten toekent aan woningen met een laag energielabel, waardoor nog meer terecht geliberaliseerde huurcontracten gedurende de overeenkomst terugvallen in het sociale segment.

Ook met betrekking tot de Wet Nijboer stelde de partij zich destructief op richting marktpartijen. De partij stemde niet alleen voor de wet, maar diende ook hier verschillende voor de markt desastreuze amendementen in, zoals het vast blijven houden aan het idee dat de maximale huurverhoging wordt gekoppeld aan de laagste van de gemiddelde loonontwikkeling + 1 procentpunt of inflatie + 1 procentpunt.

Op fiscaal gebied daarentegen behaalt CU als enige partij de maximale score. Kamerlid Pieter Grinwis stelde dat overheid verhuurders uitknijpt in box 3, probeerde kostenaftrek in de tegenbewijsregeling mogelijk te maken, stemde voor het BBB-amendement om makkelijker over te stappen naar box 2 en stemde uiteindelijk tegen de Wet tegenbewijsregeling box 3 toen dat niet lukte. Ook hielp CU mee om de vrijstelling van 1 miljoen in de renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting overeind te houden en steunde de partij de poging van NSC om de overdrachtsbelasting te verlagen naar 6 procent.

Specificatie score



SCORES HUIDIGE KAMERPERIODE

7. CDA

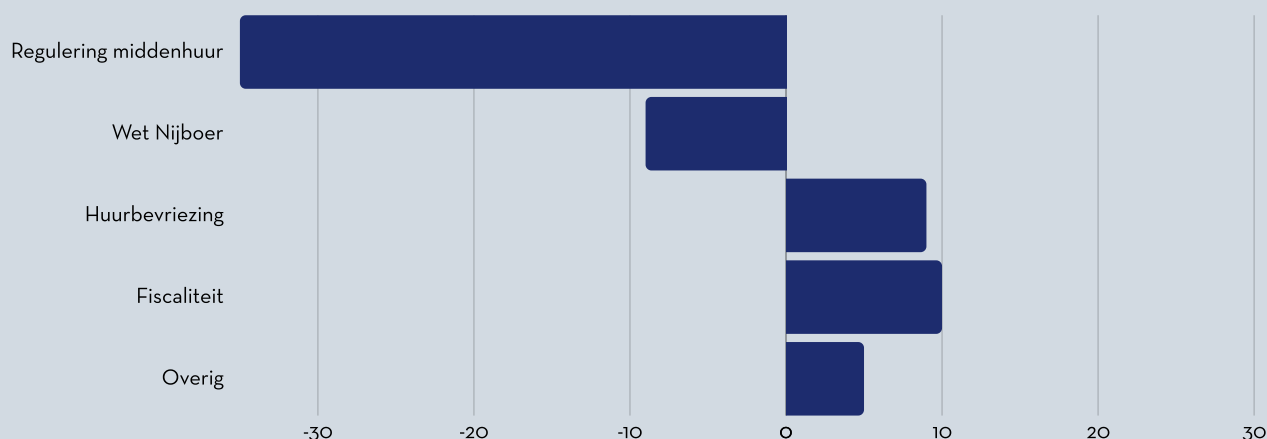


De partij van voormalig minister van VRO Hugo de Jonge heeft geen goede zaken gedaan voor het investeringsklimaat op de woningmarkt. De Jonge kwam met de Wet betaalbare huur en zette demissionair (en dus niet meer gebonden aan een regeerakkoord) alles op alles om de wet er zo snel mogelijk doorheen te drukken. In de Tweede Kamer legde zijn partij hem daarbij geen strobreed in de weg. Op dit onderdeel scoort CDA dan ook de volle minpunten.

Daarnaast steunde het CDA de Wet Nijboer en diende de partij samen met CU, NSC, GL-PvdA en D66 actief amendementen in die de negatieve impact van deze wet versterken, waaronder de verlenging door te trekken naar 1 mei 2029 in plaats van 1 mei 2027. De partij verzette zich een jaar later dan wel weer tegen de plannen om de huren volledig te bevriezen.

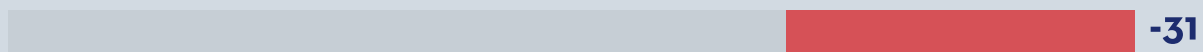
Op fiscaal gebied deed de partij het in de huidige Kamerperiode iets beter. Zo deed het CDA een poging om kostenaftrek in de Wet tegenbewijsregeling box 3 toch toe te staan en stemde de partij tegen het hele wetsvoorstel toen haar amendement niet werd aangenomen. Ook hielp de partij om de vrijstelling van 1 miljoen in de renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting overeind te houden.

Specificatie score



SCORES HUIDIGE KAMERPERIODE

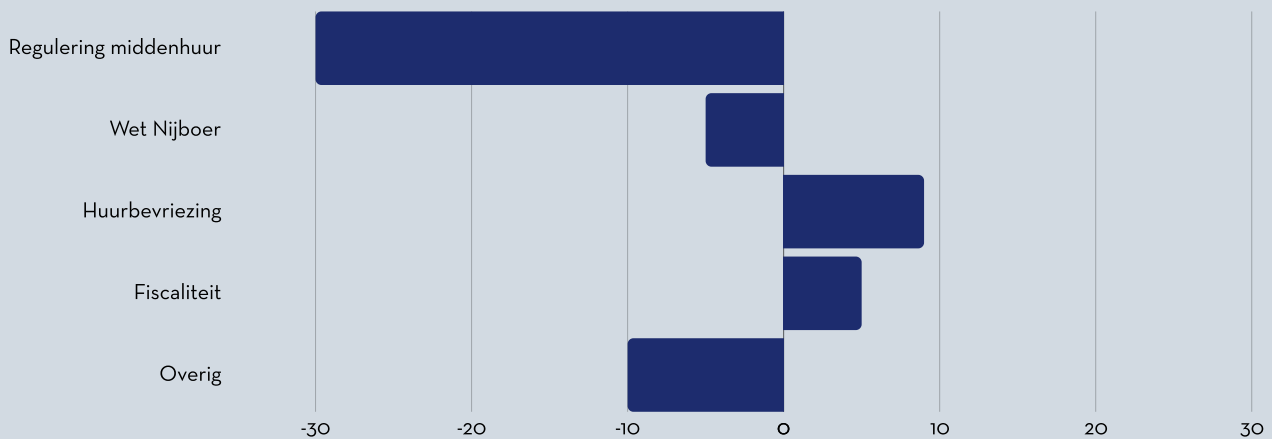
8. Volt



Volt stemde voor de Wet betaalbare huur en voor verschillende amendementen die de negatieve impact van de wet vergroten. Ook gaf Volt steun aan de Wet Nijboer. De partij stemde wel tegen de huurbevroezingsplannen van GL-PvdA.

Op fiscaal gebied scoort de partij beter. De partij steunde het NSC-voorstel om de overdrachtsbelasting te verlagen naar 6 procent en hielp bij het overeind houden van de vrijstelling van 1 miljoen in de renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting. De partij steunde ook het voorstel om kostenaf trek in box 3 toe te staan, maar stemde uiteindelijk wel voor de Wet tegenbewijsregeling box 3.

Specificatie score



SCORES HUIDIGE KAMERPERIODE

9. D66

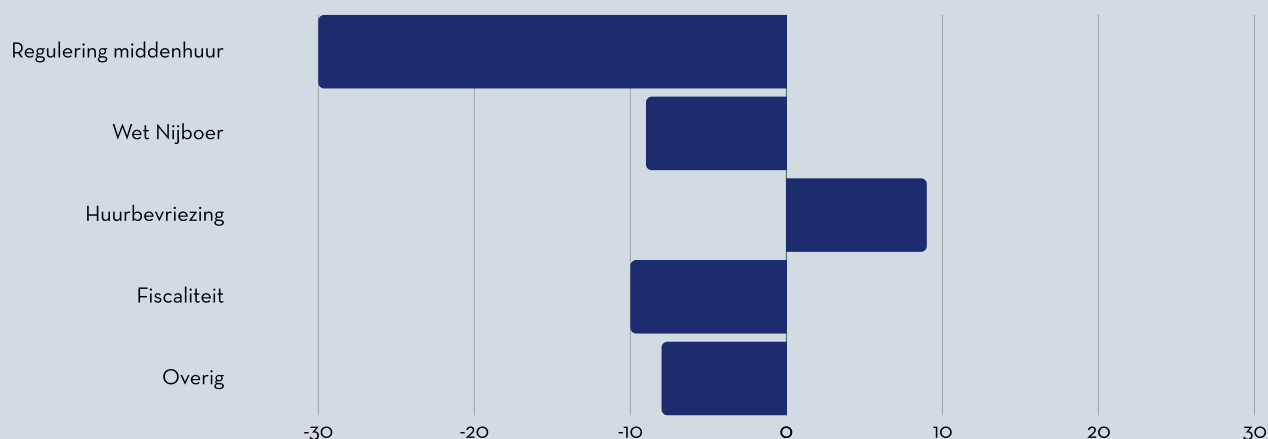
**-31**

D66 stemde voor de Wet betaalbare huur en diende actief amendementen in die de wet desastreuzer maken, waaronder het toekennen van extra minpunten voor slechte labels. Daardoor viel een groter aantal terecht geliberaliseerde contracten gedurende de overeenkomst terug in het sociale segment.

Verder gaf D66 steun aan de verlenging en wijziging van de Wet Nijboer, onder meer door het mede indienen amendementen met negatieve impact op de markt. De partij stemde wel tegen de huurbevroezingsplannen van GL-PvdA.

Op fiscaal gebied scoort de partij negatief. De partij stemde voor de Wet tegenbewijsregeling box 3, zonder steun voor amendementen die de daaruit voortvloeiende torenhoge belastingdruk verlichten. Wel steunde D66 het voorstel van NSC om de overdrachtsbelasting te verlagen naar 6 procent en hielp de partij de 1 miljoen vrijstelling in de renteaftrek in de vennootschapsbelasting te behouden.

Specificatie score



SCORES HUIDIGE KAMERPERIODE

10. PVV

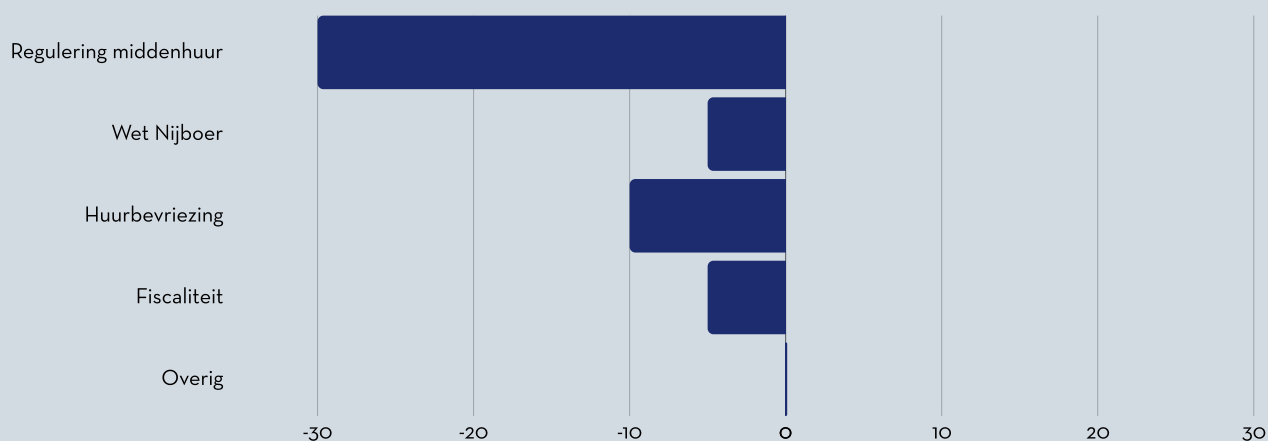


Na enige periode van twijfel, steunde PVV uiteindelijk de Wet betaalbare huur. In het amenderingsproces stelde PVV zich destructief op richting markt. De partij nam diverse amendementen aan die de Wet betaalbare huur verergerden, zoals het voorstel van De Hoop om extra minpunten aan E-, F- en G-labels toe te kennen.

De PVV steunde bovendien de Wet Nijboer. Onder druk van de PVV kwamen de coalitiepartijen met het voorstel om uitgerekend de huren in het sociale segment voor twee jaar te bevriezen. Minister Keijzer trok het voorstel in direct nadat PVV zich terugtrok uit het kabinet. Daarmee was de bevriezing van de baan, maar de schade die het voorstel alleen al heeft toegebracht aan het investeringsklimaat is alsnog enorm.

Alhoewel de partij zelf niet met noemenswaardige initiatieven kwam met betrekking tot box 3, steunde PVV wel een aantal moties en amendementen van andere partijen om de torenhoge belastingdruk voor particuliere verhuurders te verlichten. Ook hielp de partij om de 1 miljoen vrijstelling in de renteaftrekbeperking te behouden. De partij stemde wel voor de Wet tegenbewijsregeling box 3.

Specificatie score



SCORES HUIDIGE KAMERPERIODE

11. NSC

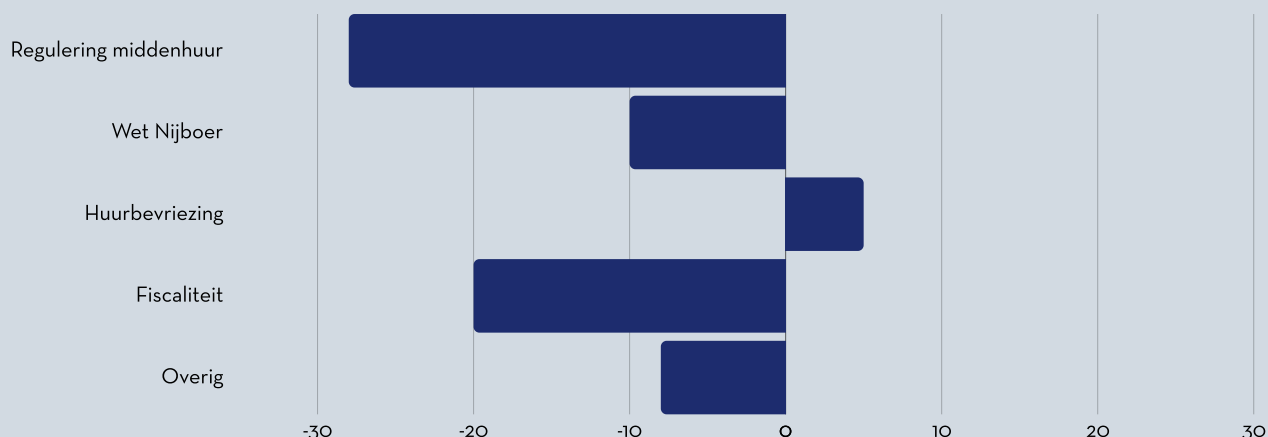


NSC stemde voor de Wet betaalbare huur. Dat wekte toch enige verbazing, aangezien de Raad van State adviseerde de wet niet in te dienen en NSC er een groot punt van maakte veel waarde te hechten aan de rechtsstaat en kwaliteit van wetgeving. Kamerlid Merlien Welzijn diende wel succesvol een motie in om extra WWS-punten toe te kennen aan huurwoningen met een A- en B-label.

De partij steunde ook de Wet Nijboer en diende pro-actief amendementen in die de negatieve impact van de wet verslechteren. De partij was daarentegen fel tegenstander van de plannen om de huren te bevriezen en stemde dan ook tegen het voorstel van GL-PvdA om dat te doen. De partij was wel weer mede-verantwoordelijk voor het Voorjaarsnota-akkoord, waarin coalitiegenoot PVV de mogelijkheid kreeg om alsnog met een bevroezingsplan te komen.

NSC deed een voorstel om de overdrachtsbelasting te verlagen naar 6 procent en hielp ook mee om de 1 miljoen vrijstelling in de renteaftrekbepanking in de vennootschapsbelasting overeind te houden. Toch scoort NSC onderaan de streep negatief op het gebied van fiscaliteit. De partij leverde de staatssecretaris van Fiscaliteit Tjebbe van Oostenbruggen die weigerde zich constructief op te stellen in het box 3-debat. NSC in de Tweede Kamer voor de Wet tegenbewijsregeling box 3 en steunde geen amendementen om kostenafrek of een escape naar box 2 toe te staan.

Specificatie score



SCORES HUIDIGE KAMERPERIODE

12. DENK

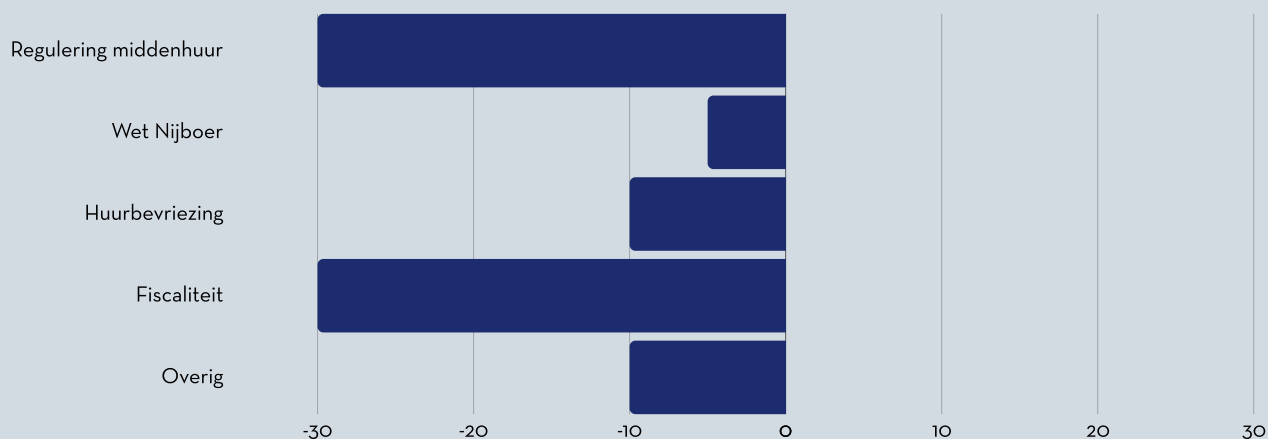


DENK steunde de Wet betaalbare huur en gaf steun aan diverse amendementen die het wetsvoorstel verslechteren.

Ook stemde de partij voor de Wet Nijboer en voor het huurbevriezingsvoorstel van GL-PvdA. Daarbij diende de partij zelfs een motie in met het doel om de huren in de sociale sector met 20 procent verlagen.

Ook op fiscaal gebied scoort DENK slecht, de partij steunde vooral voorstellen die de fiscale druk verhogen.

Specificatie score



SCORES HUIDIGE KAMERPERIODE

13. Partij voor de Dieren

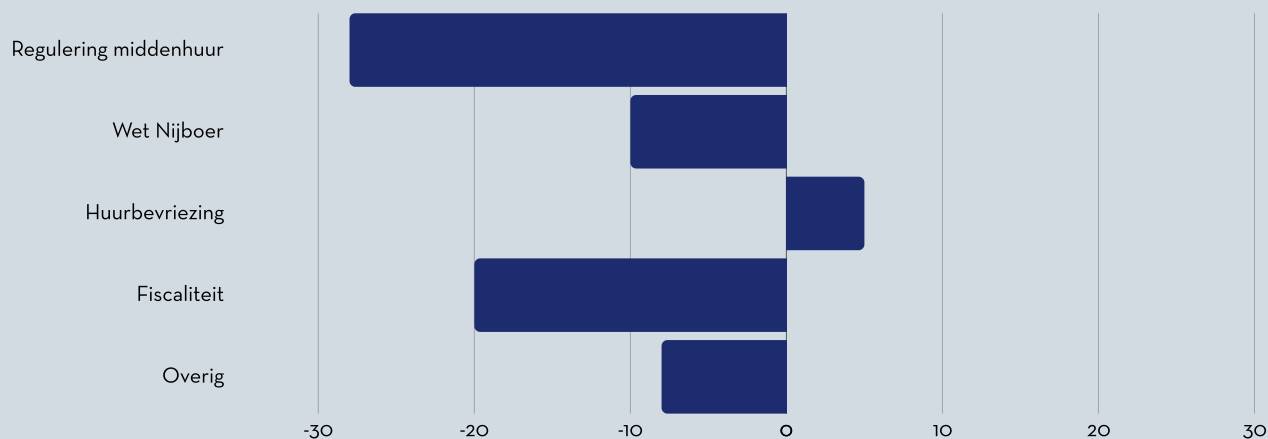


Partij voor de Dieren (PvdD) steunde de Wet betaalbare huur en gaf steun aan diverse amendementen die het wetsvoorstel verslechteren.

Ook stemde de partij voor de Wet Nijboer en voor het huurbevriezingsvoorstel van GL-PvdA.

Ook op fiscaal gebied scoort Partij voor de Dieren slecht, de partij steunde vooral voorstellen die de fiscale druk verhogen.

Specificatie score



SCORES HUIDIGE KAMERPERIODE

14. GL-PvdA

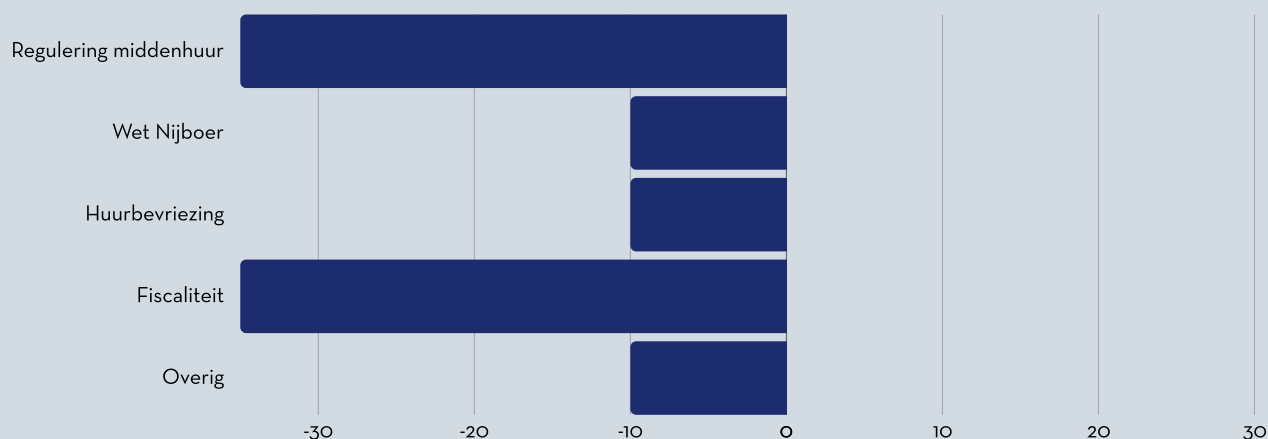
-100

GL-PvdA is samen met SP de enige partij die de volle 100 minpunten scoort met betrekking tot hun huidige Kamerperiode. De partij stemde voor de Wet betaalbare huur en diende amendementen in die de wetgeving verslechteren, zoals het toekennen van extra minpunten voor woningen met E-, F- en G-label. Daardoor vielen meer terecht geliberaliseerde huurcontracten nog tijdens de overeenkomst terug in het sociale segment.

De partij stelde zich destructief op richting markt rondom de Wet Nijboer. Ook diende GL-PvdA-Kamerlid Habtamu de Hoop een voorstel in alle huren in 2025 te bevriezen, zonder compensatie te regelen voor private verhuurders.

Verder scoort de partij zeer slecht op fiscaal gebied. De partij ondersteunde geen enkel voorstel om de belastingdruk op de woningmarkt te verlichten. Sterker nog, GL-PvdA probeerde meerdere malen de renteaftrekbepierking in de vennootschapsbelasting aan te scherpen. GL-PvdA diende ook een amendement in op het Belastingplan 2026 om gemeenten de mogelijkheid te geven om eigenaren van leegstaande woningen een heffing op te leggen. Doel daarbij is om leegstandspeculatie tegen te gaan, ook al blijkt uit de praktijk dat deze vorm van leegstand praktisch niet voorkomt.

Specificatie score



SCORES HUIDIGE KAMERPERIODE

15. SP

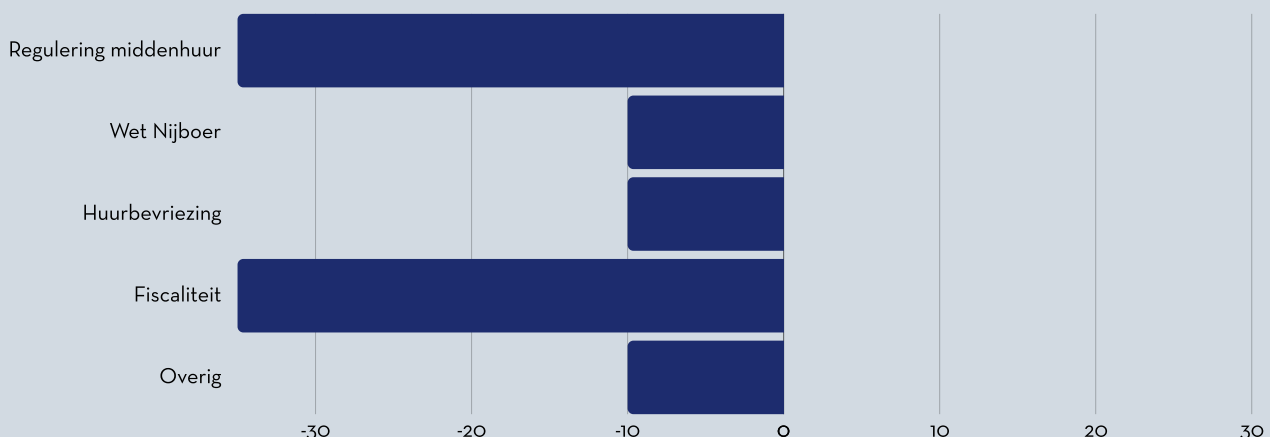
-105

Net als GL-PvdA behaalt SP de laagst mogelijke score. De partij stemde voor de Wet betaalbare huur en steunde de amendementen die de wetgeving verslechteren. Daarnaast stelde de SP voor om de wet op een nóg.grotere groep bestaande contracten van toepassing te laten zijn en om de puntengrens op te hogen van 186 naar 231.

De partij steunde de Wet Nijboer en probeerde daarbij tevergeefs via een motie de huren in alle sectoren te bevriezen. Verder steunde de SP het huurbevriezingsvoorstel van GL-PvdA.

Ook op fiscaal gebied scoort de partij de slechtst haalbare score. De SP steunde geen enkele poging om de belastingdruk op de woningmarkt te verlichten. De partij ondersteunde wel voorstellen om de belastingdruk te verzwaren.

Specificatie score



VERKIEZINGS- PROGRAMMA'S

Welke woningmarktplanen hebben de politieke partijen die nu in de Tweede Kamer zitten voor de komende vier jaar? Voor deze keshulp hebben we van de partijen in de huidige Kamer in beeld gebracht welke beloften ze maken over onderstaande onderwerpen. Indien uit bij het Centraal Planbureau aangeleverde cijfers specifieke maatregelen naar voren komen, zijn die ook meegenomen.

REGULERING

Dat de stortvloed van regulering die over de markt is uitgestort desastreus uitpakt, is inmiddels evident. Gelukkig zijn er dan ook partijen die onder andere de regulering van het middensegment willen versoepelen. Er zijn echter ook partijen die juist meer willen reguleren.

MARKTHOUDING

Los van regulering en fiscaliteit, hebben we gekeken naar de algemene houding die partijen aannemen richting marktpartijen.

FISCALITEIT

Minstens zo schadelijk als de stapeling van regulering, is de enorme belastingdruk waar de woningmarkt onder gebukt gaat. Veel partijen willen wat doen aan box 3 en de overdrachtsbelasting, maar niet altijd in positieve zin. En wat gaat er gebeuren met de renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting?

OVERIG

Wat doen partijen met betrekking tot bijvoorbeeld betaalbaarheidseisen? Stellen ze zich realistisch op, of stellen ze onhaalbare doelen?



SCORES VERKIEZINGS-PROGRAMMA'S

1. Forum voor Democratie



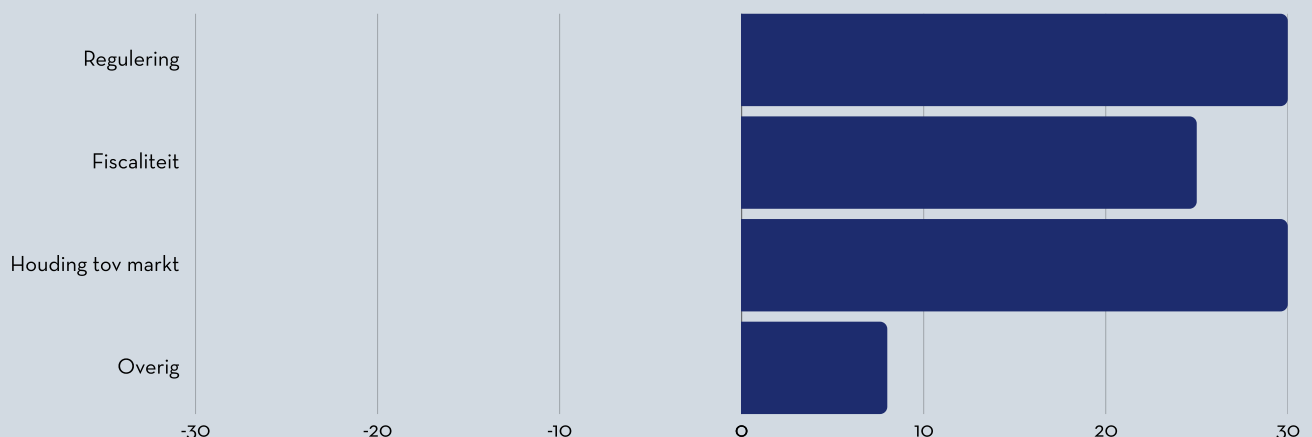
Het hoofdstuk wonen in het verkiezingsprogramma van Forum voor Democratie (FvD) is zeer pro-markt. De partij wil de Wet betaalbare huur afschaffen en wil de markt zelfs volledig liberaliseren. FvD wil bovendien betaalbaarheidseisen in bouwprojecten voor private partijen volledig loslaten.

Ook op fiscaal gebied gooit de partij hoge ogen. De partij wil inkomen uit box 3 volledig vrijstellen van belasting.

Daarnaast wil de partij de overdrachtsbelasting terugdraaien naar 2 procent. Over renteaftekbeperking in de vennootschapsbelasting doet de partij geen specifieke uitspraken, wel is de algemene visie op fiscaliteit gericht op lastenverlichting.

FvD wil bovendien het beter benutten van de bestaande voorraad vergemakkelijken.

Specificatie score



SCORES VERKIEZINGS-PROGRAMMA'S

2. VVD

+91

De VVD vindt dat verhuren weer moet lonen. De partij wil daarvoor onder andere de Wet betaalbare huur schrappen. Ook de lokale zelfbewoningsplicht en het verbod op tijdelijke contracten worden afgeschaft. De partij pleit voor landelijke, ruimere regels voor kamerverhuur en afschaffing van gemeentelijke vergunningsvereisten voor studentenhuisvesting.

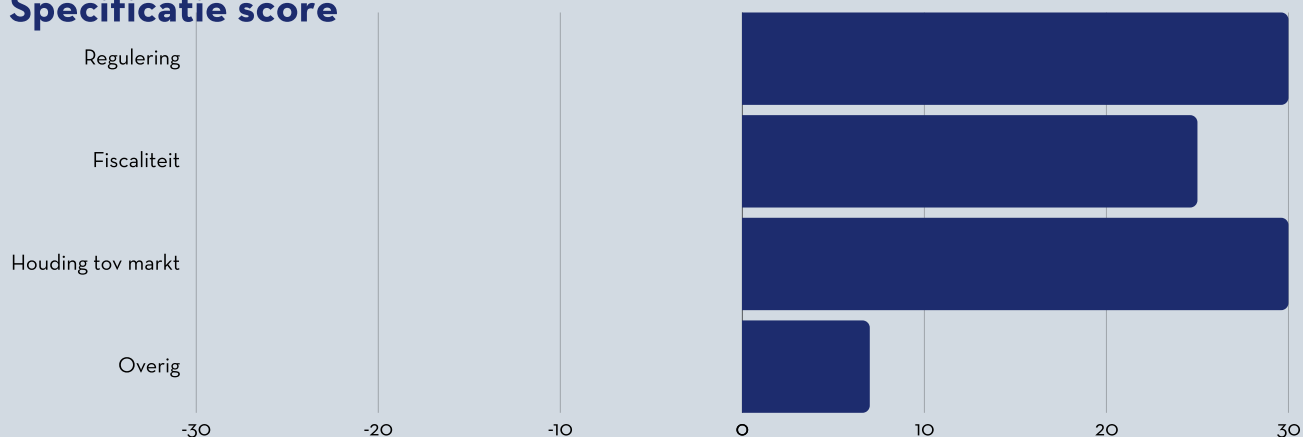
De partij is voorstander van de Wet werkelijk rendement box 3 en vindt dat deze zo snel mogelijk moet worden ingevoerd. De partij wil in de tussentijd kostenaf trek in de tegenbewijsregeling toestaan en dat het forfait wordt verlaagd zolang kostenaf trek niet mogelijk is.

Ook wil de partij verlaging van de overdrachtsbelasting op huurwoningen en op verkoop van gesplitste woningen.

Over renteaftrekbepierking in de vennootschapsbelasting staat niets specifiek vermeld, maar de partij schrijft wel dat "ondernemingen die woningen verhuren horen voor het werkelijke rendement te worden belast".

De partij wil het ook makkelijker maken om leegstande bedrijfspanden te transformeren naar woningen en om woningen te splitsen.

Specificatie score



SCORES VERKIEZINGS-PROGRAMMA'S

3. JA21



Het programma van JA21 is marktgericht. De partij wil het investeringsvertrouwen herstellen door deregulering en fiscale verlichting.

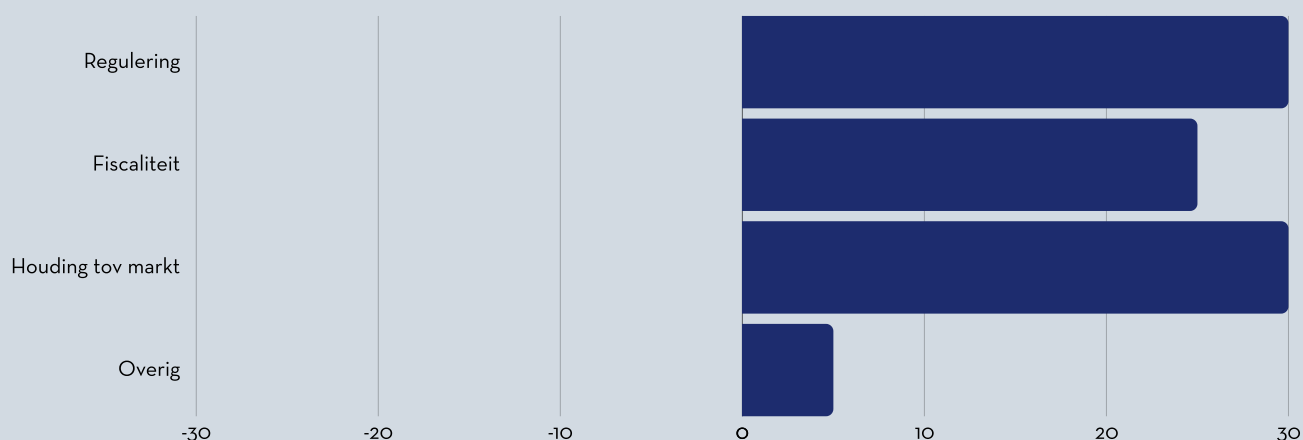
Zo wil JA21 de Wet betaalbare huur intrekken en huurregulering in het algemeen afbouwen.

In box 3 wil JA21 het fictieve rendement afschaffen en alleen het werkelijk gerealiseerde rendement belasten. Het wil bovendien dat vermogen pas wordt belast bij consumptie van rendement. De partij wil box 2 afschaffen en aandelen in een eigen bv voortaan belasten in box 3.

De partij wil bovendien af van het tweeschijvenstelsel in de vennootschapsbelasting en deze vervangen voor één tarief van 20 procent.

JA21 benoemt het beter benutten van de bestaande voorraad expliciet als versnellingsmaatregel om de woningnood tegen te gaan.

Specificatie score



SCORES VERKIEZINGS-PROGRAMMA'S

4. BBB

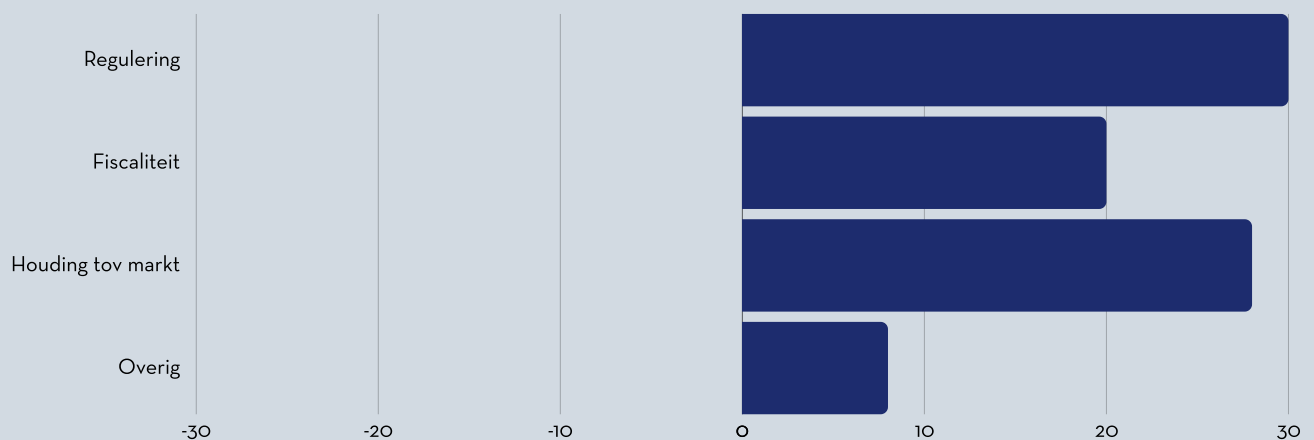


Het programma van BBB wil verhuur aantrekkelijker maken. De partij wil de Wet betaalbare huur afschaffen om particuliere verhuurders voor de woningmarkt te behouden. Ook wil BBB huurbescherming voor onzelfstandige en tweede woningen terugdraaien. De partij wil bovendien meer ruimte voor tijdelijke contracten.

BBB wil belastingheffing in box 3 baseren op daadwerkelijk genoten inkomsten en het tarief in box 3 verlagen. BBB is tegen verdere beperkingen van de renteaftrek en tegen nationale koppen op Europese fiscale maatregelen. Dit lijkt te suggereren dat BBB de bestaande aftrekmogelijkheden wil behouden, maar niet pleit voor versoepeling.

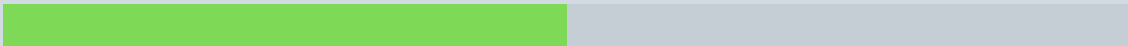
BBB is sterk voorstander van transformatie, splitsing en optoppen als middel om de woningvoorraad te vergroten.

Specificatie score



SCORES VERKIEZINGS-PROGRAMMA'S

5. SGP

+50

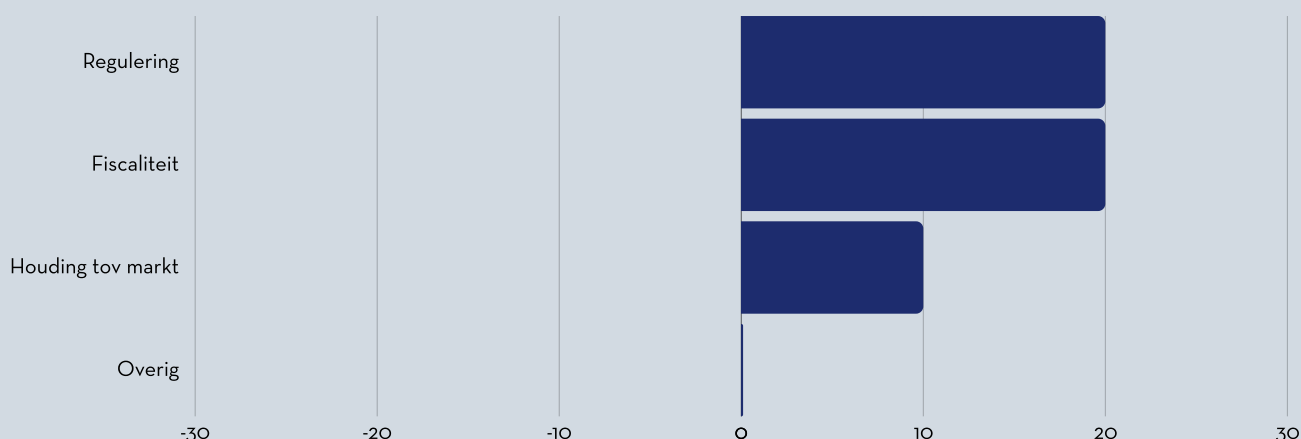
SGP is in haar programma gematigd positief richting private verhuurders. De partij erkent dat verhuurders te maken hebben met stijgende lasten en pleit voor fiscale en regelgevende verbeteringen. De SGP noemt expliciet dat recente wetten de positie van verhuurders hebben verslechterd en pleit voor herstel van het evenwicht. De partij wil dat vooral de middenhuursector weer kan groeien.

De SGP erkent dat verhuurders de huur jaarlijks mogen verhogen. Wel moet dit “rekening houden met de portemonnee van de huurder” en moet er een “heldere systematiek” komen, zonder jobbeleid. De partij ondersteunt bovendien een stapsgewijze extra huurverhoging bij hogere inkomens in de sociale huursector.

De partij is voorstander van box 3-heffing op basis van daadwerkelijk behaald rendement. De partij zegt niets over overdrachtsbelasting en renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting, maar pleit wel voor verlichting van de winstbelasting voor mkb- en familiebedrijven.

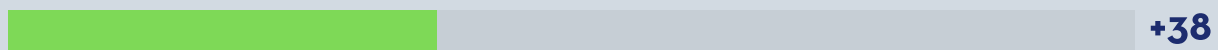
De SGP ziet kansen in het beter benutten van de bestaande woningvoorraad door optoppen, splitsen en transformatie. Dit wordt expliciet genoemd als onderdeel van de oplossing voor de woningnood.

Specificatie score



SCORES VERKIEZINGS-PROGRAMMA'S

6. NSC



Het partijprogramma van NSC is neutraal tot licht positief richting private verhuurders en ontwikkelaars die bijdragen aan betaalbare woningbouw. NSC wil investeringszekerheid en voorspelbaarheid bieden, maar stelt daar sociale voorwaarden tegenover.

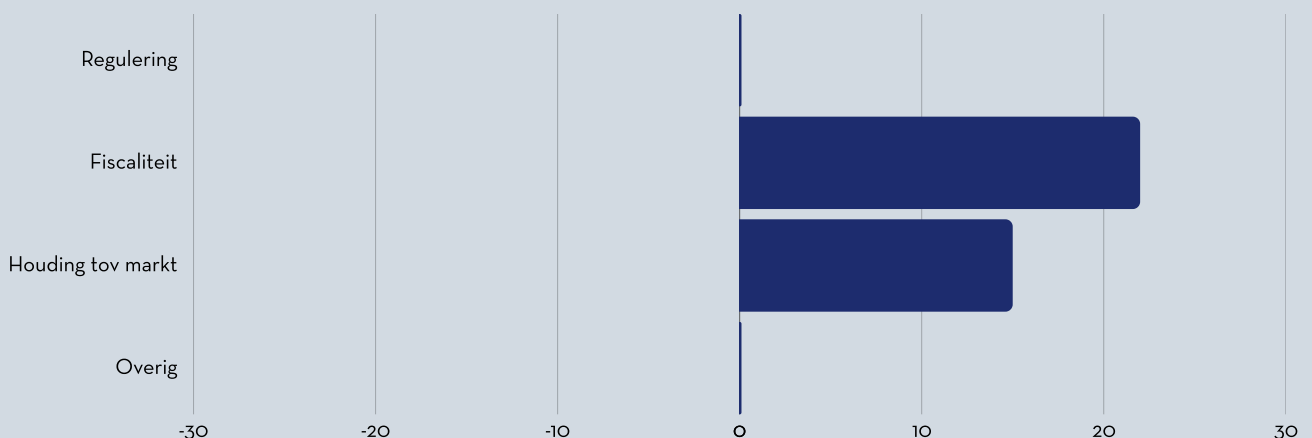
De partij vindt het belangrijk dat de huurmarkt gereguleerd blijft, maar pleit niet voor extra huurprijsregulering. De partij wil de jaarlijkse huurverhoging beperken tot maximaal inflatie (sociale huur) of inflatie + 1 procentpunt (middenhuur en vrije sector).

Op fiscaal gebied wil NSC daadwerkelijke inkomsten en winsten belasten in box 3, niet langer fictief rendement. Bij CPB aangeleverde cijfers blijkt wel dat de partij het tarief in box 3 wil verhogen naar 38 procent.

De partij wil de overdrachtsbelasting verlagen, maar ook een extra heffing invoeren op vastgoed dat binnen drie jaar na verkoop wordt verkocht. NSC wil de renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelastingdruk bovendien versoepelen naar 30 procent, zo blijkt uit de bij CPB aangeleverde cijfers.

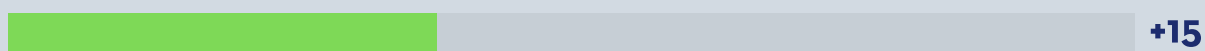
NSC wil het eenvoudiger maken om woningen te splitsen, op te toppen of leegstaande kantoren te transformeren en dit waar mogelijk vergunningsvrij maken.

Specificatie score



SCORES VERKIEZINGS-PROGRAMMA'S

7. CDA



CDA is in zijn verkiezingsprogramma neutraal tot mild positief gestemd over private verhuurders. De partij erkent de rol van particuliere verhuurders in het middensegment en wil kleine verhuurders beschermen tegen negatieve effecten van regulering.

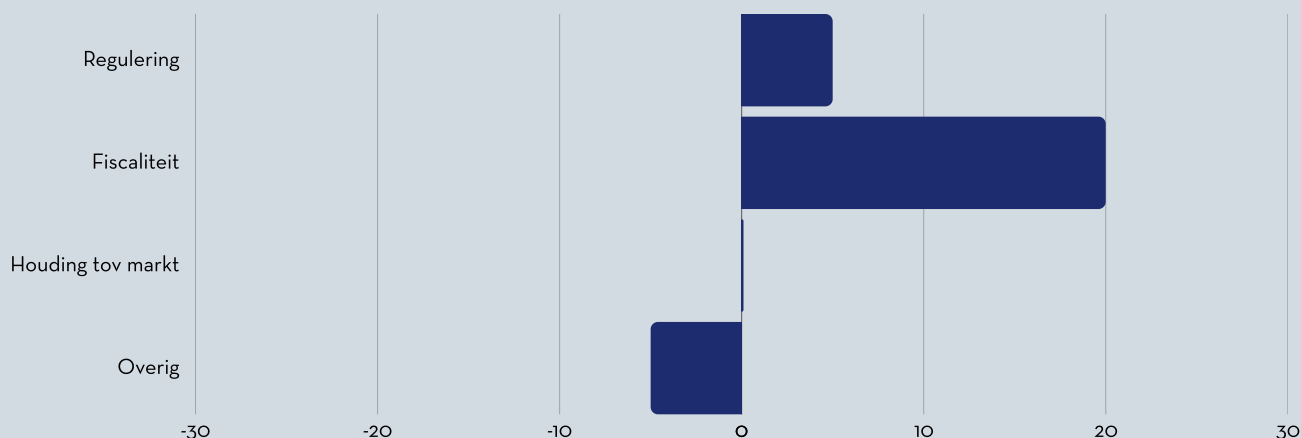
De partij wil de Wet betaalbare huur behouden, maar lijkt open te staan voor een versoepeling van de WOZ-cap.

CDA wil zo snel mogelijk een heffing op werkelijk rendement in box 3 invoeren. Tot die tijd pleit de partij voor een tijdelijke financiële maatregel om verhuur door kleine particuliere verhuurders mogelijk te houden. CDA erkent dat belasting op “waarde die vastzit in stenen” onwenselijk is.

De partij stelt de renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting niet verder aan te willen scherpen. Volgens bij CPB aangeleverde cijfers wil de partij deze zelfs iets versoepelen naar 26,5 procent. CDA pleit dan wel weer voor een planbatenheffing.

Gemeenten krijgen als het aan het CDA ligt ruimte om woningdelen tot drie personen vergunningsvrij toe te staan. Ook is de partij voorstander van het optoppen en splitsen van woningen.

Specificatie score



SCORES VERKIEZINGS-PROGRAMMA'S

8. ChristenUnie



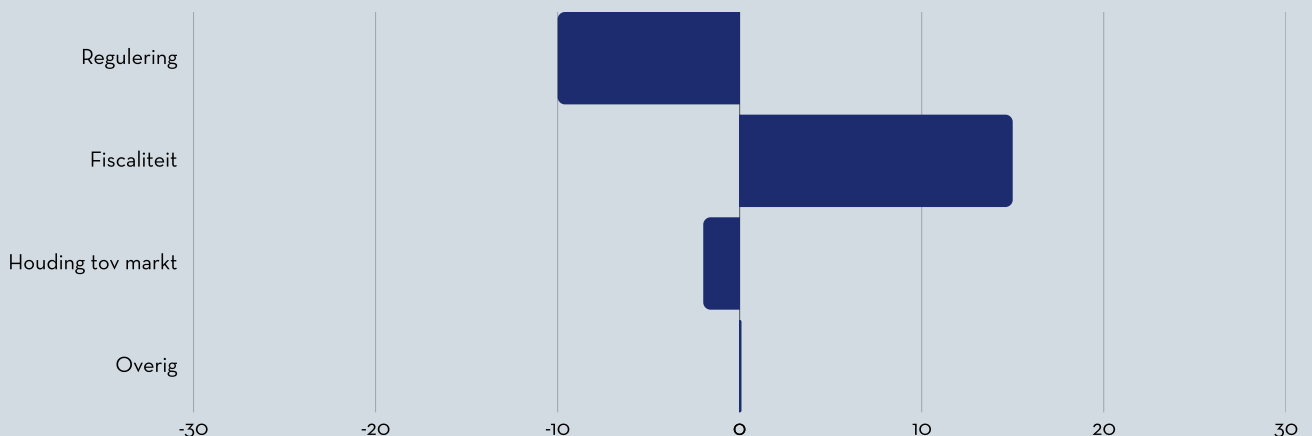
Het partijprogramma van ChristenUnie (CU) is neutraal tot licht kritisch ten opzicht van private verhuurders.

De partij wil de Wet betaalbare huur behouden en wil gemeenten stimuleren om huurteams op te zetten in de strijd tegen verhuurders die zich niet aan de wet houden. CU wil dat huren minder hard stijgen dan in voorgaande jaren, door ze niet langer te koppelen aan loonstijgingen, maar aan gemiddelde prijsontwikkeling over meerdere jaren. Ook vindt de partij dat vaste huurcontracten de norm blijven, wat flexibiliteit voor verhuurders beperkt.

ChristenUnie wil de belastingdruk op verhuurd vastgoed in box 3 verlagen. Dit wordt expliciet genoemd als tegemoetkoming aan particuliere verhuurders. De ChristenUnie scherpt wel de renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting aan waarbij renteaftrek boven 1 miljoen euro wordt beperkt tot 10% van de gecorrigeerde winst. Voor corporaties wil de CU de vennootschapsbelasting volledige afschaffen.

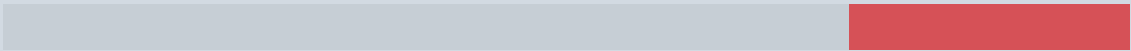
Ook wil de partij een gemeentelijke heffing op planbaten: winst bij bestemmingswijziging van grond wordt belast. ChristenUnie is positief over het beter benutten van bestaande gebouwen.

Specificatie score



SCORES VERKIEZINGS-PROGRAMMA'S

9. D66

**-25**

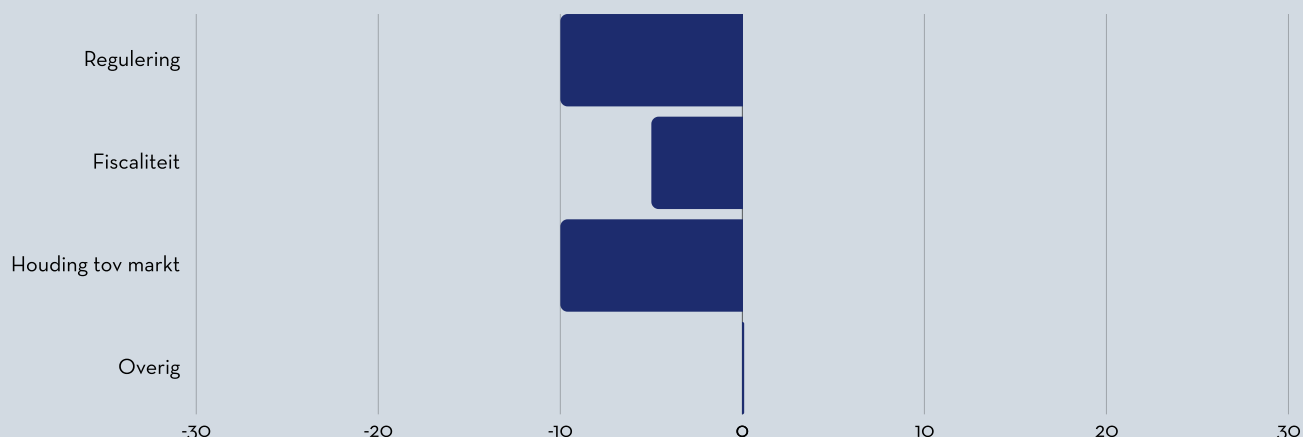
Het verkiezingsprogramma van D66 lijkt private verhuurders vooral te zien als partij die gereguleerd moet worden, niet als partner in het oplossen van het woningtekort. D66 steunt regulering van de huurmarkt en lijkt de Wet betaalbare huur te willen behouden. De partij wil dat verhuurders verplicht worden om woningen met een slecht energielabel te verduurzamen. De kosten daarvan mogen op termijn worden terugverdiend via een bescheiden huurverhoging, maar alleen als de huurder er per saldo op vooruitgaat.

De partij is voorstander van het heffen van werkelijk rendement in box 3. D66 wil wel een vermogensbelasting voor vermogens boven de 1 miljoen euro. Daarnaast wil de partij een progressief tarief invoeren in box 3, waarbij het tarief wordt verhoogd naar 40 procent voor inkomsten boven de 20.000 euro. Ook worden schulden boven de 100.000 euro niet verrekenbaar met rendementen als het aan D66 ligt.

Verder wil de partij de renteaftrekbepierking in de vennootschapsbelasting aanscherpen naar 10 procent, maar niet voor corporaties. Ook wil D66 het lage tarief in de vennootschapsbelasting verhogen naar 24 procent. D66 is voorstander van een planbatenheffing en grondwaardebelasting. De liberaal-democraten willen verder het box 2-tarief verhogen van 29,5 naar 36 procent.

D66 stelt zich wel positief op ten opzichte van het beter benutten van de bestaande voorraad.

Specificatie score



SCORES VERKIEZINGS-PROGRAMMA'S

10. PVV

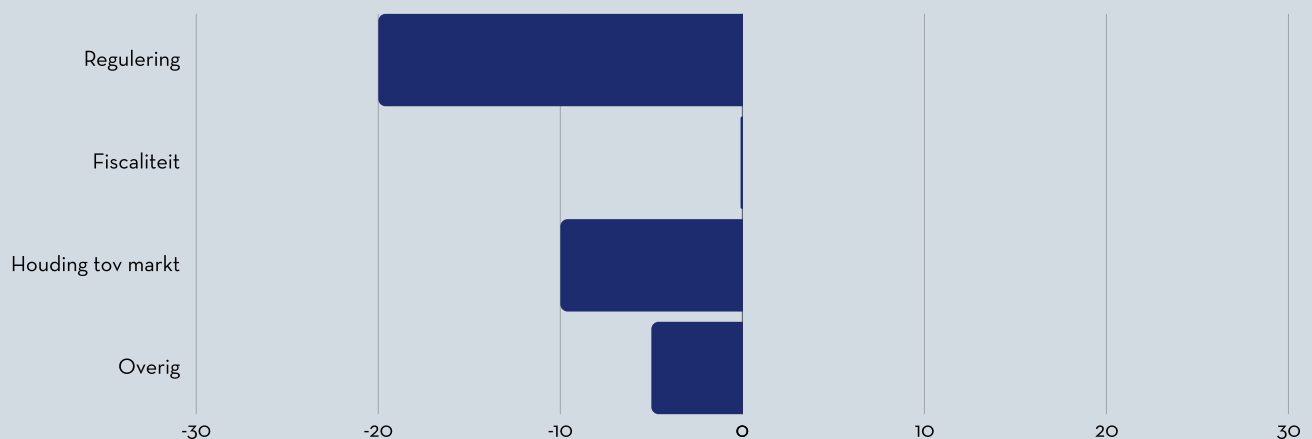


Het PVV-verkiezingsprogramma is neutral tot licht negatief over private verhuurders. De partij heeft vooral aandacht voor woningcorporaties en ziet voor hen een belangrijke rol in het middenhuursegment. De PVV geeft geen blijk van erkenning voor de rol van particuliere verhuurders in het oplossen van het woningtekort.

De PVV wil de sociale huren met 10 procent verlagen. Onduidelijk is of dit alleen voor corporaties of ook voor private verhuurders geldt. De partij stelt wel de vennootschapsbelasting voor corporaties te willen afschaffen als compensatie voor de huurverlaging. PVV doet geen uitspraken over fiscale maatregelen die direct impact hebben op private vastgoedverhuurders.

De partij is geen voorstander van duurzaamheidseisen. De partij staat positief tegenover het beter benutten van de bestaande voorraad. Transformatie van kantoor- en bedrijfspanden, optoppen, splitsen en woningdelen worden expliciet genoemd als gewenste maatregelen.

Specificatie score



SCORES VERKIEZINGS-PROGRAMMA'S

11. Volt



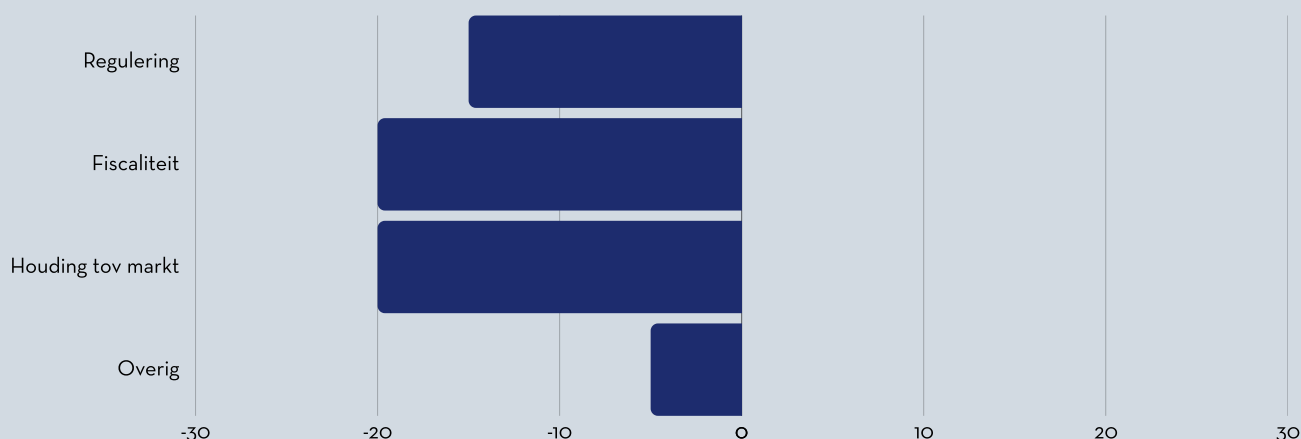
Het Volt-verkiezingsprogramma is kritisch tot negatief over private verhuurders. Zij worden gezien als onderdeel van het probleem van onbetaalbaar wonen. Volt geeft geen blijk van erkenning van de rol van particuliere verhuurders als woningaanbieders.

Volt noemt expliciet dat huurregulering noodzakelijk is om wonen betaalbaar te houden en ziet dit als structureel onderdeel van de aanpak van de wooncrisis. De partij maakt er een punt van te benoemen dat gemeenten proactief moeten controleren en boetes uitdelen bij overschrijding van de maximale huurprijs.

In box 3 is Volt voorstander van een vermogensbelasting van 1 procent over vermogen tussen de 1 en 2 miljoen en van 2 procent voor alles daarboven. Wel wil Volt een heffing op werkelijk rendement in box 3.

Volt is geen voorstander van het verlagen van de overdrachtsbelasting en wil het verlaagde tarief voor particulieren afschaffen. De partij zegt niets over de renteaftrekbepanking in de vennootschapsbelasting, maar wil het lage tarief afschaffen en het hoge tarief verhogen naar 27 procent.

Specificatie score



SCORES VERKIEZINGS-PROGRAMMA'S

12. Denk



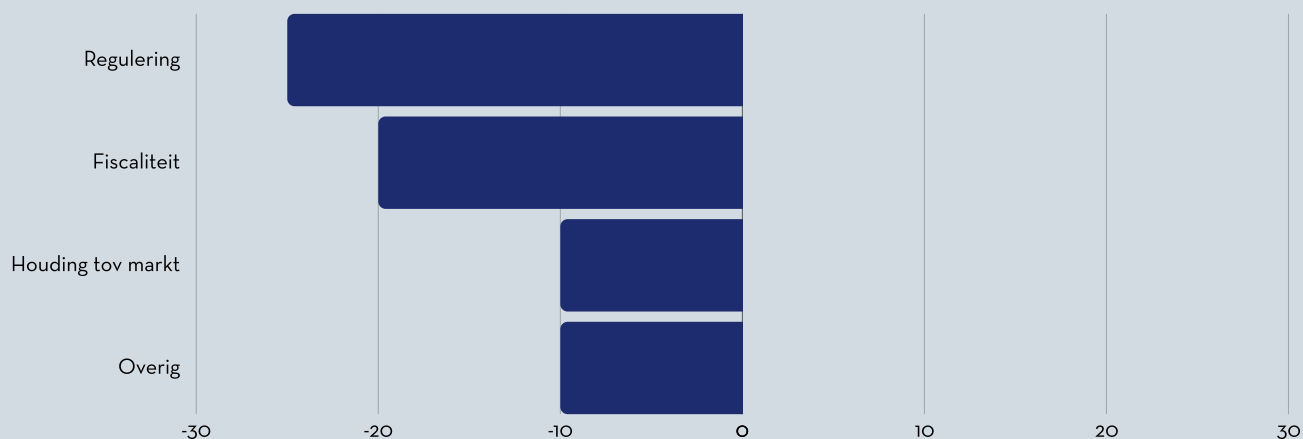
Het programma van DENK is kritisch tot wantrouwend richting private verhuurders. De partij richt zich vooral op de rol van corporaties en overheid.

De partij wil de huidige huurprijsregulering uitbreiden, ogenschijnlijk naar de gehele huurmarkt. Daarnaast is DENK voorstander van een huurbevriezing als huurstijgingen te veel drukken op de koopkracht. Het wil daarnaast de jaarlijkse huurverhoging beperken tot de loonstijgingen en een verbod of huurverhogingen van woningen die slecht geïsoleerd zijn. De partij maakt er een punt van te benoemen dat de overheid verhuurders moet controleren.

DENK zegt niets specifiek over fiscaliteit met betrekking tot private verhuurders. Wel stelt de partij in het algemeen de vennootschapsbelasting te willen verhogen.

Daarentegen staat de partij positief tegenover over het beter benutten van de bestaande voorraad. DENK wil inzetten op het transformeren van kantoorpanden en andere gebouwen naar woningen en procedures hier omheen versoepelen.

Specificatie score



SCORES VERKIEZINGS-PROGRAMMA'S

13. GL-PvdA

-100

Het GL-PvdA-programma is kritisch tot vijandig ten op zichte van de private verhuurders. Marktpartijen op de woningmarkt worden neergezet als profiteurs van woningnood en speculanten. Er is veel aandacht voor het beperken van commerciële belangen en het terugdringen van private equity in de woningmarkt.

GL-PvdA wil het gereguleerde huursegment uitbreiden tot woningen met 250 WWS-punten. De jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders wordt als het aan de partij ligt beperkt tot het minimum van de gemiddelde cao-loonstijging en inflatie van het voorgaande jaar. De partij wil het gebruik van tijdelijke huurcontracten zoveel mogelijk beperken.

De partij wil het tarief in box 3 verhogen naar 49 procent en introduceert een vermogensbelasting met oplopende tarieven tot 5 procent voor vermogens boven de 5 miljoen euro. Daarnaast wordt het werkelijk rendement als het aan GL-PvdA ligt belast via een vermogensaanwasbelasting. Rente op schulden is niet meer aftrekbaar binnen deze heffing.

GL-PvdA wil de renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting verder aanscherpen tot 10 procent. Ook wil de partij het hoge tarief van de vennootschapsbelasting verhogen en mkb-winstvrijstelling afschaffen.

Specificatie score



SCORES VERKIEZINGS-PROGRAMMA'S

14. SP

-100

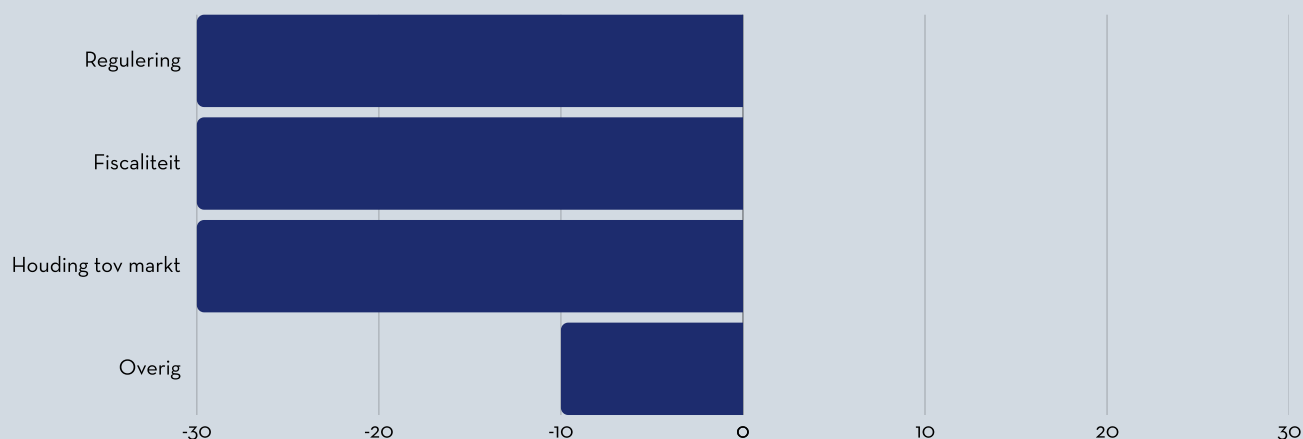
De SP ziet particuliere en commerciële verhuurders als deel van het probleem, niet als partner in de oplossing. De SP zet hen neer als “woonwinstmakers” en “huisjesmelkers”. Het gaat in het programma veel over het “aanpakken” van huisjesmelkers en het “stoppen van woekerwinsten”.

De SP wil de vrije sector de facto helemaal afschaffen door alle huurwoningen te reguleren en onder te brengen bij woonverenigingen of corporaties zonder winstoogmerk. De partij wil de huren bevriezen, de rol van WOZ-waardes volledig uit het WWS halen en verhuurdersvergunning overal verplicht stellen.

Uit het partijprogramma blijkt verder dat de partij de box 3-belasting wil verhogen en onder andere een exit-tax wil invoeren voor vermogenden die willen emigreren. De SP wil de vennootschapsbelasting verhogen en de overdrachtsbelasting voor private verhuurders verhogen. De partij wil ook "speculanten" onteigenen.

De SP is positief over het beter benutten van de bestaande voorraad via bijvoorbeeld transformatie van bedrijfspanden, maar alleen als dat niet leidt tot winst.

Specificatie score



SCORES VERKIEZINGS-PROGRAMMA'S

15. Partij voor de Dieren

-100

De Partij voor de Dieren (PvdD) ziet vastgoedbeleggers als een oorzaak van woningnood en vermogensongelijkheid. Ze willen het minder aantrekkelijk maken om woningen als belegging aan te houden.

De PvdD ondersteunt vergaande huurregulering. Ze willen de maximale huurprijzen ook in de nu nog vrije sector beperken en het woningwaarderingstelsel (WWS) aanpassen zodat betere isolatie niet leidt tot hogere huren. De partij wil bovendien alle huren vijf jaar bevriezen.

Sociale huurwoningen mogen van de partij niet meer worden verkocht, tenzij ze één-op-één worden vervangen in dezelfde gemeente. Het is niet duidelijk of dit alleen corporaties of ook voor private verhuurders zou moeten gelden.

De partij is tegen verlaging van de overdrachtsbelasting voor verhuurders en wil dat zij een fors hoger tarief houden dan eigenaar-bewoners. De partij wil de renteaftrekbeperring in de vennootschapsbelasting verder aanscherpen en een progressieve winstbelasting invoeren, waarbij het tarief afhankelijk is van CO₂-uitstoot.

Er wordt in het programma geen expliciete passage gevonden over transformatie van vastgoed, splitsen van woningen of optoppen.

Specificatie score





VASTGOED BELANG

Vastgoed Belang is de branchevereniging die zich inzet voor een gezonde vastgoedmarkt, waarin private verhuurders een leidende rol vervullen bij het realiseren en aanbieden van huisvesting aan particulieren en bedrijven in Nederland.

We zijn er voor álle private verhuurders. Als verbindende organisatie behartigen we de belangen van onze leden en bouwen aan vertrouwen tussen overheid, huurders en verhuurders.

We professionaliseren de sector, bevorderen verantwoord vastgoedbeheer, borgen kwaliteit en helpen private verhuurders optimale resultaten te behalen voor de huisvesting van mensen en organisaties. Dat doen we al meer dan 130 jaar.

Kijk voor meer informatie op vastgoedbelang.nl.

