

NOTITIE

AAN: Europese Commissie
VAN: Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed
CC: Tweede Kamer der Staten Generaal, vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening / minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
DATUM: 31 juli 2025
BETERFT: Inbreng in het kader van de openbare raadpleging over de herziening van de staatssteunregels voor diensten van algemeen economisch belang, in het bijzonder voor huisvesting
STATUS: Ter bespreking/Openbaar

Samenvatting

1. De Nederlandse overheid grijpt vergaand in de woningmarkt in en werkt daarmee ernstige verstoringen in de hand, met als gevolg een zich almaar voortzettende prijsopdrijving in de eigenaar-bewonersmarkt. Doordat de prijzen in de eigenaar-bewonersmarkt als gevolg van de vraagstimulering van de overheid voortdurend stijgen, werkt dit als vanzelf door in de investeringswaarde van bestaande én nog nieuw te bouwen middenhuur woningen en daarmee ook in de huren die voor een gezonde exploitatie van die woningen minimaal nodig zijn. Dit is niet als markt- maar als systeemfalen te kwalificeren.
2. Europese staatssteun is naar zijn aard niet bedoeld om lidstaten in staat te stellen hun ernstig marktverstoring beleid voort te zetten door middel van nóg meer verstoring van de gemeenschappelijke markt. Daeb's zijn niet bedoeld om systeemfalen te laten voortduren.
3. Het kan daarom niet zo zijn dat het de lidstaten á fortiori wordt toegestaan om binnen door de Unie gegeven algemene kaders daeb's op het gebied van de huisvesting in de eigen nationale wetgeving op te nemen. Voordat een lidstaat de bevoegdheid daartoe gegeven wordt, heeft de Commissie zich er door middel van onderzoek van te vergewissen dat de door de lidstaat gestelde problematiek niet in hoofdzaak is terug te voeren op eerdere interventies van die lidstaat zelf (= systeemfalen).
4. Ingeval de Commissie systeemfalen vaststelt behoort deze bevoegdheid eerst dan aan een lidstaat toe te komen wanneer de Commissie en de lidstaat bindende afspraken hebben gemaakt over hervormingen die de lidstaat heeft door te voeren teneinde dit systeemfalen weg te nemen.
5. Aangezien hervormingen op het gebied van de woningmarkt een kwestie van lange adem zijn, heeft de Commissie tenminste elke vijf jaar de door de lidstaat met die hervormingen gemaakte voortgang te beoordelen en te evalueren.

6. Pas als dergelijke hervormingsafspraken tussen de Commissie en de lidstaat zijn gemaakt, komt de lidstaat de bevoegdheid toe om binnen door de Commissie bij verordening gegeven algemene kaders daeb's op het gebied van de huisvesting in de eigen nationale wetgeving op te nemen. Dit uiteraard onder de voorwaarde dat deze daeb's niet in de weg staan aan de met de Commissie gemaakte hervormingsafspraken.
7. Sociale huisvesting behoort nadrukkelijk van de markt gescheiden te worden. Formuleer voor de hele Unie geldende objectiverende criteria aan de hand waarvan sociale huisvesting van door ondernemingen onder normale marktomstandigheden te leveren woondiensten kan worden onderscheiden. Voorkom daarmee dat een nationale overheid op een gegeven moment 80% van alle binnen haar grenzen verblijvende huishoudens voor sociale respectievelijke betaalbare huisvesting in aanmerking kan laten komen en dus indirect voor staatssteun.
8. Voordat besloten wordt tot het openstellen van een daeb op het gebied van huisvesting met compensatie is altijd eerst door de betrokken overheid een markttoets uit te voeren. De Commissie formuleert bij of krachtens verordening de objectiverende voorwaarden waaraan een dergelijke markttoets tenminste moet voldoen.
9. Een daeb op het gebied van huisvesting met compensatie behoort altijd tijdelijk/kortdurend te zijn, ten hoogste voor de duur van 20 jaar;
10. Een daeb op het gebied van huisvesting met compensatie is altijd alleen toe te kennen aan specifieke projecten gelegen binnen het geografische gebied waarvoor is vastgesteld dat sprake is van een specifiek in objectiverende termen omschreven knelpunt op het gebied van de huisvesting van als zodanig nauw omschreven doelgroepen.
11. Een daeb op het gebied van huisvesting moet zodanig worden ingericht dat deze niet discrimineert tussen ondernemingen als gevolg van de vorm waarin de daeb-compensatie wordt verleend: alle op het leveren van woondiensten ingerichte ondernemingen, ongeacht hun wettelijk statuut en de wijze waarop zij zichzelf financieren, moeten gelijkelijk in aanmerking kunnen komen voor het leveren van diensten van algemeen en economische belang op het gebied van huisvesting.
12. Compensatie is altijd vast te stellen in de vorm van een compensatiebedrag ineens bij aanvang van de exploitatie van een project op grond van de voor een huisvestings-daeb geformuleerde specifieke verplichtingen (zoals doelgroep, betaalbaarheid, beschikbaarheid, toegankelijkheid, regio). De vorm waarin de compensatie wordt verleend (objectsubsidie, garantie, rentekorting, fiscale faciliteit) kan variëren afhankelijk van de onderneming aan wie de compensatie wordt verleend.
13. De compensatie is uitsluitend vast te stellen aan de hand van het verschil tussen de geschatte (huur)prijs die gedurende de periode waarvoor de daeb is overeengekomen onder vrije

marktomstandigheden zou kunnen worden verkregen en de prijs die voor die periode ten hoogste op grond van de aan de daeb verbonden verplichtingen kan worden behaald.

14. Teneinde de compensatie ineens bij aanvang van de exploitatie als daeb te kunnen berekenen, is een berekening van de netto-contante-waarde te maken op basis van algemene in plaats van onderneming-specifieke uitgangspunten. Dit opnieuw om discriminatie tussen ondernemingen op voorhand uit te sluiten.

15. De vraag of en in hoeverre sprake is van overcompensatie is uitsluitend vast te stellen aan de hand van hoe zich gedurende de periode waarvoor de daeb is overeengekomen het verschil heeft ontwikkeld tussen de (huur)prijs die had kunnen worden verkregen en de prijs die voor die periode ten hoogste op grond van de aan de daeb verbonden verplichtingen daadwerkelijk is gevraagd. Dit verschil is op dezelfde wijze te berekenen als waarop het bij aanvang van de exploitatie als huisvestings-daeb ineens uitgekeerde compensatiebedrag werd berekend.

Inleiding

Dit is de notitie die Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed, heeft opgesteld bij wijze van inbreng in het kader van de door de Europese Commissie georganiseerde openbare raadpleging over de herziening van de staatssteunregels voor diensten van algemeen economisch belang, in het bijzonder voor huisvesting.

Vastgoed Belang is een naar Nederlands recht georganiseerde vereniging die de belangen van Nederlandse private investeerders in vastgoed behartigt. Onder private investeerders in vastgoed zijn in dit verband te verstaan al die (rechts)personen die op bedrijfsmatige wijze in vastgoed investeren en/of vastgoed exploiteren, alsook de grote groep van natuurlijke personen die niet-bedrijfsmatig in vastgoed hebben geïnvesteerd¹.

Deze notitie is geschreven vanuit 1) de ervaringen met de door de Europese Commissie expliciet toegestane staatssteun voor de bouw en exploitatie door de Nederlandse woningcorporaties van sociale huurwoningen in Nederland en 2) de ervaringen met hoe het door de Nederlandse overheid sedert 2010 in den brede gevoerde woningmarktbeleid uitwerkt op het vermogen van private investeerders in vastgoed om betaalbare huisvesting niet alleen te realiseren maar ook te blijven exploiteren.

De notitie richt zich daarmee in eerste instantie niet op hoe voor Nederland de staatssteun voor de bouw en exploitatie van sociale huurwoningen door woningcorporaties is ingericht. Vastgoed Belang neemt dit specifiek voor de Nederlandse sociale huisvesting uitgewerkte arrangement vooralsnog als gegeven aan. Dat neemt niet weg dat aspecten van dit arrangement hierna wel aan de orde zullen komen omdat de Nederlandse minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in haar brief aan de Tweede Kamer der Staten Generaal van 14 juli jongstleden² heeft aangekondigd dit arrangement, specifiek voor de Nederlandse woningcorporaties, te willen uitbreiden naar de middenhuur (= 'betaalbare' huursector).

De Nederlandse woningmarkt en het door de Nederlandse overheid terzake van die markt gevoerde beleid

De Nederlandse woningmarkt valt grofweg in drie segmenten uiteen:

- a. de eigenaar-bewonersmarkt
- b. de sociale huurwoningen door woningcorporaties met staatssteun geëxploiteerd en huurwoningen die door woningcorporaties zonder staatssteun worden geëxploiteerd (zo'n 114.200 huurwoningen van woningcorporaties worden zonder staatssteun geëxploiteerd)³.
- c. de private huurwoningmarkt die over het geheel genomen zonder staatssteun wordt geëxploiteerd.

¹ Voor meer informatie, zie: <https://www.vastgoedbelang.nl/>

² Zie: <https://open.overheid.nl/documenten/d4fd43b4-860f-4442-aba3-61f29aace755/file>

³ Zie: Tussen wensen en wonen, Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, April 2025, blz. 101 figuur 2.14 waarbij de aantallen corporatie middenhuur en dure huur bij elkaar zijn opgeteld, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/04/10/kernpublicatie-woon-24>

Per ultimo 2024 gaat het om de volgende aantallen⁴:

Totaal aantal woningen:	8 204 049 (100%)
Ad a. eigenaar/bewoners	4 686 647 (57,1%)
Ad b. corporatie huur	2 321 421 (28,3%)
Ad c. private huur	1 186 831 (14,5%)
Onbenoemd/afrondding:	9 150 (0,11%)

Kenmerkend voor het Nederlandse woningmarktbeleid is de bovenmatige subsidiering van de eigenaar-bewonersmarkt door middel van fiscale faciliteiten zoals de Hypotheekrente-aftrek (HRA), het EigenWoningForfait (EWF), de Wet Hillen en het verlaagde tarief/vrijstelling voor de overdrachtsbelasting voor eigenaar-bewoners/koopstarters. Daarnaast wordt de Nederlandse eigenaar-bewonersmarkt vergaand gestimuleerd door vanwege de Nederlandse overheid gesanctioneerde financieringsrichtlijnen die schuldfinanciering van eigen woningen toestaat met een Loan to Value-ratio (LTV) van 100% van de vrije verkoopwaarde van woningen en een Loan to Income-ratio (LTI) van 4 tot 4,5 van het volledige huishoudensinkomen. Nationaal en internationaal wordt alom erkend dat dit beleid een sterk prijsopdrijvend effect heeft dat zich bovendien niet tot de eigenaar-bewonersmarkt beperkt, maar ook de investeringswaarde (en daarmee dus ook de minimaal benodigde huurprijzen) van private huurwoningen opdrijft⁵.

Hoewel fiscale subsidiëring van eigenaar-bewoners binnen het bestek van de EU-regelgeving niet kwalificeert als 'staatssteun', werkt het zowel macro-economisch als bedrijfseconomisch vanzelfsprekend wél als zodanig uit. Zoals de OESO in zijn recent uitgebrachte Landenrapport 2025 over Nederland opnieuw schrijft, leveren deze vormen van fiscale subsidiëring in combinatie met de ruime mogelijkheid van schuldfinanciering een vergaande vorm van verstoring van de woningmarkt als geheel op⁶. In totaal beliep de fiscale stimulering van de Nederlandse eigenaar-bewonersmarkt in 2024 € 14,2 miljard⁷ structureel per jaar.

Omgekeerd geldt voor de private huursector (anders dan voor de door de Nederlandse woningcorporaties geëxploiteerde sociale huurwoningen) dat er geen enkele vorm van facilitering door de Nederlandse overheid plaatsvindt. Integendeel: private huurwoningen worden fiscaal tot wel 22 keer zwaarder belast dan woningen die door eigenaar-bewoners worden bewoond⁸. Daarenboven

⁴ Zie: Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio, laatst gewijzigd op: 8 oktober 2024, CBS Statline, <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb>

⁵ Zie: Interdepartementaal Beleidsonderzoek Huursector, "Thuisgeven", paragraaf 5.1/knelpunt 6, alsmede paragraaf 5.2/aanbeveling 6, Rijksoverheid, 2025, Den Haag,

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/07/thuisgeven-ibo-huursector-eindrapport>

⁶ Zie: OECD (2025), OECD Economic Surveys: Netherlands 2025, OECD Publishing, Paris,

<https://doi.org/10.1787/2dd1f4aa-en>, paragraaf 3.2.1. "Phasing out favourable tax treatment for owner-occupied dwellings"

⁷ Zie: Brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal dd. 17 oktober 2024 inzake fiscaal beleid en de woningmarkt, tabel 'fiscale regelingen (eigen) woningbezit' blz. 3 en tabel 'fiscale regelingen woningtransacties' blz. 5,

<file:///C:/Users/Gebbruiker/Downloads/Fiscale%20regelingen%20woonbeleid-2.pdf>

⁸ Zo worden particuliere woningverhuurders (natuurlijke personen) vanaf 1 januari 2026 verondersteld een fiscaal belastbaar rendement te realiseren van 7,88% van de fiscale waarde van hun woningen. Het fiscaal belastbare rendement dat aan een eigenaar-bewoner wordt toegerekend is vastgesteld op 0,35% van de fiscale waarde van de woning, tenzij hij/zij de hypotheek ter financiering van de eigen woning geheel of nagenoeg geheel heeft afgelost (in welk geval praktisch sprake is van een vrijstelling van het EigenWoningForfait).

is de prijsvorming op meer dan 95% van de Nederlandse huurwoningmarkt door middel van dwingendrechtelijke huurprijsregulering vastgelegd, met als gevolg dat de maximale huurprijzen in het overgrote deel van het land inmiddels (ruim) beneden het niveau liggen dat nodig is om woningen voor de lange termijn rendabel als huurwoning te kunnen exploiteren. Dit heeft gevolgen voor de investeringsbereidheid van private partijen, nationaal en internationaal, in Nederlandse (midden)huurwoningen.

De Nederlandse woningcorporaties zijn speciaal bij wet gelicenseerde organisaties ('toegelaten instellingen' ingevolge de Woningwet). Op grond van dit wettelijke statuut mogen zij géén externe verschaffers van eigen vermogen mogen hebben. Bovendien is het aan hen niet toegestaan om aan partijen buiten de eigen rechtspersoon uitkeringen te doen anders dan 'in het belang van de volkshuisvesting'. Ofwel woningcorporaties zijn bij wet georganiseerde financieel gesloten organisaties die de rendementen (= positieve exploitatie resultaten na objectsubsidie + waardevermindering van het vastgoed) die zij gedurende de meer dan 100 jaar dat zij bestaan hebben opgepot tot een zeer omvangrijk eigen vermogen⁹, waarover zij géén rendementsuitkeringen aan derden behoeven te doen. Voor wat betreft de renteverplichtingen uit hoofde van de ter financiering van hun woningen aangetrokken leningen is het corporaties toegestaan de nakoming van de rente- & aflossingsverplichtingen op deze leningen door middel van een gemeenschappelijk instituut onderling te borgen (Waarborgfonds Sociale Woningbouw, WSW). De continuïteit van dit borgingsinstituut is op zijn beurt door de Nederlandse overheid gegarandeerd (gemeentelijke en rijks-achtervang). Deze gemeenschappelijke borging met overheidsachtervang kwalificeert als staatssteun die in 2009 expliciet door de Europese Commissie werd toegestaan. Het voordeel dat de woningcorporaties met dit staatssteun-arrangement jaarlijks behalen wordt geschat op € 600 miljoen¹⁰.

De Nederlandse woningcorporaties worden overigens op hoofdlijnen fiscaal gelijk met bedrijfsmatig opererende private investeerders behandeld.

Het feit dat zij géén rendementsuitkeringen aan externe verschaffers van eigen vermogen behoeven te doen én het feit dat zij onder toepassing van het speciaal voor hen door de Europese Commissie vergunde staatssteunarrangement werken, stelt de woningcorporaties in staat in het sociale huursegment een niet-marktconform huurprijsbeleid te voeren. Voor de 114.200 huurwoningen die zij zonder staatssteun exploiteren geldt feitelijk hetzelfde; het feit dat zij geen rendement aan derden behoeven uit te keren stelt hen nu reeds -zonder staatssteun- in staat in het middeldure en dure huursegment lagere huren dan de markthuur in rekening te brengen.

Kort samengevat laat het voorgaande exposé zien dat de Nederlandse overheid vergaand in de woningmarkt ingrijpt en daarmee ernstige verstoringen in de hand werkt, met als gevolg een zich almaar voortzettende prijsopdrijving in de eigenaar-bewonersmarkt. Doordat de prijzen in de eigenaar-bewonersmarkt als gevolg van de vraagstimulering van de overheid voortdurend stijgen, werkt dit als vanzelf door in de investeringswaarde van bestaande én nog nieuw te bouwen

⁹ Zie: Interdepartementaal Beleidsonderzoek Huursector, "Thuisgeven", Rijksoverheid, 2025, Den Haag, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2025/07/07/thuisgeven-ibo-huursector-eindrapport>. Uit Figuur 2.3, "Financiële stromen huursector", blijkt dat de woningcorporaties per ultimo 2024 beschikken over een aan hun sociaal bezit toe te rekenen eigen vermogen ter grootte van € 446,4 miljard. De solvabiliteit van de woningcorporaties bedraagt 84%.

¹⁰ Zie: Idem als bij voetnoot 9. De t.a.p. aangehaalde figuur vermeldt eveneens de omvang van het geprognoseerde rentevoordeel dat de woningcorporaties jaarlijks genieten uit hoofde van het borgingsarrangement met staatssteun in de vorm van gemeentelijke en rijksachtervang.

middenhuur woningen en daarmee ook in de huren die voor een gezonde exploitatie van die woningen minimaal nodig zijn.

Markfalen of systeemfalen?

De Europese Commissie heeft in zijn “Mededeling (...) inzake DAEB diensten en compensatie dd. 11 januari 2021” zoals gepubliceerd in het Publicatieblad van de Europese Unie onder nummer 2012/C 8/02, uitwerking gegeven aan het antwoord op de vraag wanneer het wel en wanneer het niet passend is om zekere activiteiten als ‘bijzondere taak van openbare dienstverlening’ te kwalificeren en zo ook wanneer het wel en niet passend is aan een taak ook ‘bijzondere openbare dienstverplichtingen’ te verbinden.

De Commissie heeft in dit verband onder andere uitgesproken dat:

- van een “bijzondere taak van openbare dienstverlening” sprake is in een situatie waarin een onderneming, indien zij zich door haar eigen commerciële belangen zou laten leiden, zekere diensten zonder compensatie niet, of niet in dezelfde mate of onder dezelfde voorwaarden zou leveren (nr. 47 van de genoemde Mededeling);
- de lidstaten of de Unie, uit hoofde van een criterium „algemeen belang”, aan deze diensten specifieke verplichtingen kunnen verbinden (nr. 47 van de genoemde Mededeling);
- het niet passend zou zijn om specifieke openbare dienstverplichtingen te verbinden aan een activiteit die al wordt verricht of die op bevredigende wijze kan worden verricht en op voorwaarden (zoals prijs van, objectieve kwaliteitskenmerken van, continuïteit van en toegang tot de dienst) die stroken met het algemeen belang, zoals dat door de lidstaat is omschreven, door ondernemingen die onder normale marktomstandigheden actief zijn (nr. 48 van de genoemde Mededeling);
- voor wat betreft het antwoord op de vraag of een dienst door de markt kan worden geleverd, de beoordeling door de Commissie beperkt is tot het nagaan of de lidstaat een kennelijke fout heeft gemaakt. (nr. 48 van de genoemde Mededeling).

Ofwel, er moet sprake zijn van een overduidelijk tekortschieten in het functioneren van de markt, wat erin resulteert dat een activiteit/dienst die ook van algemeen belang wordt geacht niet of in onvoldoende mate beschikbaar komt voor de mensen die daarop zijn aangewezen. De Commissie werkt vervolgens aan de hand van een voorbeeld uit hoe dit in de praktijk behoort te werken:

- “Een belangrijk voorbeeld van dit beginsel is de breedbandsector, waarvoor de Commissie al duidelijke aanwijzingen heeft gegeven wat betreft het soort activiteiten dat als diensten van algemeen economisch belang kan worden aangemerkt. Het belangrijkste punt daarbij is dat de Commissie van mening is dat in gebieden waar particuliere investeerders al in breedbandnetwerkinfrastructuur hebben geïnvesteerd (of doende zijn hun netwerkinfrastructuur verder uit te breiden) en al concurrerende breedbanddiensten met afdoende dekking aanbieden, het opzetten van parallelle breedbandinfrastructuur niet als een dienst van algemeen economisch belang kan worden aangemerkt. Wanneer daarentegen investeerders niet in staat zijn voldoende breedbanddekking te bieden, kan, onder bepaalde voorwaarden, compensatie voor een dienst van algemeen economisch belang worden geboden” (nr. 49 van de genoemde Mededeling).

Voor de Nederlandse situatie is derhalve de vraag van belang of inderdaad sprake is van een situatie waarin private investeerders niet in staat zijn voldoende betaalbare woningen, in het bijzonder

huurwoningen, zonder compensatie te bieden indien deze investeerders zich door hun eigen commerciële belangen zouden laten leiden. Daarvan is in de Nederlandse situatie overduidelijk géén sprake. In tegendeel, er is sprake van een in beginsel grote bereidheid om in Nederlandse huurwoningen te investeren, zowel in bestaande alsook in nieuw te bouwen woningen¹¹. Dit is terug te voeren op zowel de demografie, de economische structuur en de geografische ligging van Nederland alsook het innovatieve karakter en de hoge toegevoegde waarde van de Nederlandse economie.

Het is echter juist de Nederlandse overheid geweest die de investeringscondities voor betaalbare huurwoningen in de afgelopen vijf jaar zodanig heeft veranderd¹² dat het voor private partijen praktisch onmogelijk is geworden om nog te blijven investeren in betaalbare huurwoningen. Denk hierbij onder andere aan de

- voortdurende bovenmatige fiscale vraagstimulering van eigenaar-bewoners resulterend in niet-aflatende prijsstijgingen van koopwoningen die zich 1op1 vertaalt in de investeringswaarde van huurwoningen
- verdergaande dwingendrechtelijke huurprijsregulering van inmiddels meer dan 95% van de huurmarkt (Wet Betaalbare Huur)
- fiscaal vergaand toegenomen restrictieve behandeling van private verhuurders (zowel bedrijfsmatig opererend als particulier) en
- last but not least het scheppen van aanbodrestricties die erin hebben geresulteerd dat de aanbodelasticiteit van de Nederlandse woningmarkt het een na laagst is van alle bij de OECD aangesloten landen¹³.

Tegen deze achtergrond wekt het geen verbazing dat het aanbod van betaalbare huurwoningen inmiddels is gaan krimpen. Dit achterblijvend aanbod van betaalbare huurwoningen is primair zo niet volledig terug te voeren op overheidsbeleid dat ondernemingen juist niet in staat stelt binnen redelijke economische voorwaarden in betaalbare huurwoningen te investeren. Ofwel, er is geen sprake van marktfalen, maar van door de overheid zelf veroorzaakt systeemfalen.

Dit roept als vanzelf de vraag op of de door Europese Unie aan diensten van algemeen economisch belang gestelde voorwaarden het aan de lidstaten toestaat dat zij een door henzelf veroorzaakt tekortschietend aanbod van zekere gewenste activiteiten/diensten kunnen ondervangen door die activiteiten/diensten te kwalificeren als dienst van algemeen economisch belang, om die diensten vervolgens met staatsteun door preferente aanbieders te laten leveren. Het antwoord op deze vraag is vanzelfsprekend negatief: Europese staatssteun is naar zijn aard niet bedoeld om lidstaten in staat

¹¹ Zie bijlage 1. voor een overzicht van de over de periode 2010 tot en met 2020 door Nederlandse overheid getroffen maatregelen ter hervorming van de woningmarkt die in samenhang hebben bijgedragen aan een belangrijke verbetering van het investeringsklimaat voor betaalbare (huur)woningen in Nederland. Als gevolg van het in deze periode gevoerde beleid is de voorraad huurwoningen in het middenhuursegment dan ook aanzienlijk gegroeid.

¹² Zie bijlage 2 voor een overzicht van alle maatregelen die de Nederlandse overheid over de periode 2021 tot en met 2025 inzake de woningmarkt heeft getroffen en die alle -zonder uitzondering- hebben bijgedragen aan de ernstige verslechtering van het investeringsklimaat voor betaalbare (huur)woningen in Nederland.

¹³ Zie: OECD (2025), OECD Economic Surveys: Netherlands 2025, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/2dd1f4aa-en>, figuur 3.5 “Housing supply has been unresponsive to prices contributing to the housing shortage”

te stellen hun ernstig marktverstoring beleid voort te zetten door middel van nóg meer verstoring van de gemeenschappelijke markt.

Zo beschouwd is de brief die de Nederlandse minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op 14 juli 2025 aan het Nederlandse parlement stuurde (zie voetnoot 2) een toonbeeld van hoe het juist niet moet: in plaats van voorstellen te doen hoe het door de Nederlandse overheid veroorzaakte systeemfalen is op te lossen, wordt voorgesteld het enorme aan de werking van de kapitaalmarkt onttrokken eigen vermogen van de woningcorporaties ook in te zetten voor investeringen in de middenhuur. Met het oog hierop wordt voorgesteld het sedert 2009 door de Commissie speciaal voor investeringen in sociale huurwoningen vergunde staatssteunarrangement uit te breiden naar de middenhuur. Daar waar nu al sprake is van het beleidsmatig afremmen van investeringen door private investeerders in dit segment, zal bij uitbreiding van het op de sociale huur toegesneden staatssteunarrangement naar de middenhuur ronduit sprake zijn van verdringing van de private investeerders uit de voorziening van betaalbare huurwoningen. Daarmee werkt de Nederlandse overheid aan het de facto opgaan van de middenhuur in de mede met staatssteun gefinancierde sociale huursector.

Om deze reden is het van het grootste belang dat de Europese Commissie, vóórdat überhaupt sprake kan zijn van het geven van ruimte aan diensten van algemeen economisch belang op het gebied van betaalbare huisvesting, periodiek per lidstaat beoordeelt of de situatie is te kwalificeren als markt- dan wel als hoofdzakelijk aan de betrokken lidstaat toe te rekenen systeemfalen. Ingeval van systeemfalen sprake is, zal de betrokken lidstaat eerst een hervormingsprogramma met de Europese Commissie moeten overeenkomen, alvorens die lidstaat ruimte voor diensten van algemeen economisch belang op het gebied van betaalbare huisvesting kan worden gegeven.

Tussenconclusie, aan de hand van de Nederlandse woningmarkt-casus

Voor 'huisvesting', of beter gezegd 'de woningmarkt en alle daaraan direct verbonden markten (grondmarkt, kapitaalmarkt, vastgoed-ontwikkelingsmarkt, bouwmarkt)', geldt dat deze door middel van wet- en regelgeving vergaand door ieder van de lidstaten worden beïnvloed. De Nederlandse casus laat goed zien hoe door de overheid gevoerd beleid zich op het gebied van de huisvesting vertaalt in problemen op het gebied van betaalbaarheid en toegankelijkheid voor een groeiende groep van de bevolking. Dit is nadelig voor het functioneren van de gemeenschappelijke markt, met name omdat dit het vrije verkeer van personen en kapitaal ernstig verstoort.

Zo laat de Nederlandse woningmarkt-casus bijvoorbeeld goed zien dat de bovenmatige op de eigenaar-bewonersmarkt gerichte vraagstimulering resulteert in hogere investeringswaarden en dus hogere huren van huurwoningen. Het daarop door de Nederlandse overheid gegeven antwoord dat de woninghuren door middel van dwingendrechtelijke huurprijsregulering omlaag moeten worden gebracht, leidt vervolgens niet tot meer, maar tot aanzienlijk minder betaalbare huurwoningen¹⁴. In

¹⁴ In dit verband is instructief het interview dat de CEO van een van de grootste institutioneel verankerde financiële instellingen in Nederland (Jos Baeten, ASR) specifiek over dit onderwerp heeft gegeven. Zie: Het Financieele Dagblad "ASR-topman waarschuwt minister De Jonge: middenhuurregulering schrikt investeerders af" dd. 23 februari 2023, <https://fd.nl/financiele-markten/1468551/asr-topman-waarschuwt-minister-de-jonge-regulering-middenhuur-schrikt-investeerders-af>. Hetzelfde geldt voor het interview dat prof. dr. Marc Francke (hoogleraar Real Estate Analytics aan de Universiteit van Amsterdam) over dit onderwerp gaf en waarin hij voorzag dat private investeerders als gevolg van het door de Nederlandse overheid gevoerde beleid gedwongen

plaats van de al sinds jaar en dag door praktijk, wetenschap en de eigen onderzoeksinstellingen bepleitte woningmarkthervormingen aan te pakken, wil Nederlandse overheid deze negatieve uitkomst van het eigen beleid vervolgens opvangen door de introductie van nieuwe daeb's op het gebied van de huisvesting. Ofwel, met nóg meer verstoring van de gemeenschappelijke markt beoogt Nederland de door haar eigen interventies veroorzaakte problemen op het gebied van betaalbare huisvesting tot een oplossing te brengen. In gewone mensentaal gezegd is dit toch wel "de wereld op z'n kop".

Echter, Europese regelgeving op het gebied van diensten van algemeen economisch belang en de in dat kader door de Unie respectievelijk de lidstaten aan ondernemingen te verstrekken compensatie behoort niet te worden ingezet om door handelen of nalaten van de lidstaten zelf veroorzaakte tekortkomingen in het functioneren van de gemeenschappelijke markt te op te vangen.

Dit betekent als vanzelf dat het niet zo kan zijn dat het de lidstaten á fortiori wordt toegestaan om binnen door de Unie bij verordening gegeven algemene kaders daeb's op het gebied van de huisvesting in de eigen nationale wetgeving op te nemen. Voordat een lidstaat de bevoegdheid daartoe gegeven wordt, heeft de Unie (lees: de Commissie) zich er door middel van onderzoek van te vergewissen dat de door de lidstaat gestelde problematiek niet in hoofdzaak is terug te voeren op eerdere interventies van die lidstaat zelf. Ingeval de Commissie vaststelt dat dit wél het geval is, behoort deze bevoegdheid eerst dan aan een lidstaat toe te komen wanneer de Commissie en de lidstaat bindende afspraken hebben gemaakt over hervormingen die de lidstaat heeft door te voeren teneinde de door haar zelf veroorzaakte verstoringen van de gemeenschappelijke markt/woningmarkt weg te nemen. Aangezien hervormingen op het gebied van de woningmarkt vaak een kwestie van lange adem zijn, heeft de Commissie tenminste elke vijf jaar de door de lidstaat met die hervormingen gemaakte voortgang te beoordelen en te evalueren. Pas als dergelijke hervormingsafspraken tussen de Commissie en de lidstaat zijn gemaakt, komt de lidstaat de bevoegdheid toe om binnen door de Commissie bij verordening gegeven algemene kaders daeb's op het gebied van de huisvesting in de eigen nationale wetgeving op te nemen. Dit uiteraard op voorwaarde dat deze daeb's niet in de weg staan aan de met de Commissie gemaakte hervormingsafspraken.

Onder welke voorwaarden is -bij wijze van uitzondering- wel reden voor het opzetten van daeb's op het gebied van huisvesting?

De woningmarkt is een kapitaalintensieve voorraadmarkt met alle bijzondere kenmerken van dien. Om de negatieve externe effecten die deze bijzondere kenmerken ook met zich meebrengen te mitigeren kent deze markt in alle lidstaten relatief veel overheidsinterventies. Hierboven is aan de hand van de Nederlandse woningmarkt-casus uiteengezet dat niet alle overheidsinterventies bijdragen aan de publieke belangen die bij de woningmarkt in het geding zijn, integendeel. De Commissie behoort daarom een toetsende rol te hebben voorafgaand aan het voor een beperkte periode aan een lidstaat vrijgeven van de bevoegdheid om daeb's op het gebied van betaalbare huisvesting in de nationale wetgeving op te nemen.

worden hun betaalbare huurwoningen aan eigenaar-bewoners te verkopen (= uitponden). Zie: Vastgoedmarkt, "Huuraanbod wordt hard geraakt door middenhuurregulering" dd. 19 januari 2023, <https://www.vastgoedmarkt.nl/180690/huuraanbod-wordt-hard-geraakt-door-middenhuurregulering>

Daarom is alleen onder de voorwaarde dat de Commissie

- óf voorafgaand heeft vastgesteld dat er geen sprake is van hoofdzakelijk door de lidstaat zelf veroorzaakte verstoringen
- óf afspraken met de lidstaat heeft gemaakt over de door die lidstaat door te voeren hervormingen teneinde de door die lidstaat hoofdzakelijk zelf veroorzaakte verstoringen weg te nemen

aan de lidstaten de bevoegdheid vrij te geven om daeb's op het gebied van betaalbare huisvesting in de nationale wetgeving op te nemen, mits deze voldoen aan de bij verordening te geven algemene kaders.

Om de onherroepelijk van daeb's uitgaande verstoring van het functioneren van de gemeenschappelijke markt op voorhand zo klein mogelijk te laten zijn, zullen de bij verordening te geven algemene kaders in ieder geval het volgende hebben te omvatten:

- Inhoudelijk: in welke gevallen zou sprake kunnen zijn van de noodzaak om op de woningmarkt in te grijpen? Daarvan kan sprake zijn in specifieke lokale/regionale situaties waarbij specifieke doelgroepen in de knel dreigen te komen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan: arbeidsmigranten ("arbeidsmigranten-hotels"), buitenlandse studenten, statushouders die na verlening van de vergunning tot verblijf nog geen reguliere huur- of koopwoning hebben kunnen vinden, ouderen met verdergaande aanvullende zorgbehoefte, woningzoekenden met specifieke vitale functies (zoals politieagenten, verpleegkundigen en onderwijzers), investeringen in herstructureringsgebieden (= sanering van bestaande gebouwen zonder woonfunctie en grond) of ingeval van diversifiëring van eenzijdig samengestelde woongebieden en dito doelgroepen in bestaand stedelijk gebied.
- Voorwaardelijk:
 - o Scheidt sociale huisvesting nadrukkelijk van de markt. Formuleer voor de hele Unie geldende objectiverende criteria aan de hand waarvan sociale huisvesting van door ondernemingen onder normale marktomstandigheden te leveren woondiensten kan worden onderscheiden. Voorkom daarmee dat een nationale overheid op een gegeven moment 80% van alle binnen haar grenzen verblijvende huishoudens voor sociale en betaalbare huisvesting in aanmerking kan laten komen en dus indirect voor staatssteun;
 - o Altijd eerst een markttoets uit te voeren door de betrokken overheid voordat besloten wordt tot het openstellen van een DAEB met compensatie
 - o De Commissie formuleert bij of krachtens verordening de objectiverende voorwaarden waaraan een markttoets tenminste moet voldoen
 - o Een daeb op het gebied van huisvesting met compensatie is altijd tijdelijk/kortdurend. Maximaal voor de duur van 20 jaar;
 - o Een daeb op het gebied van huisvesting is altijd alleen toe te kennen aan specifieke projecten gelegen binnen het geografische gebied waarvoor is vastgesteld dat sprake is van een specifiek in objectiverende termen omschreven knelpunt op het gebied van de huisvesting van als zodanig nauw omschreven doelgroepen;
 - o Een daeb op het gebied van huisvesting moet zodanig worden ingericht dat deze niet discrimineert tussen ondernemingen als gevolg van de vorm waarin de DAEB-compensatie wordt verleend: alle op het leveren van woondiensten ingerichte ondernemingen, ongeacht hun wettelijk statuut en de wijze waarop zij zichzelf

financieren, moeten gelijkelijk in aanmerking kunnen komen voor het leveren van daeb op het gebied van huisvesting;

- Compensatie is altijd vast te stellen in de vorm van een compensatiebedrag ineens bij aanvang van de exploitatie van een project op grond van de voor een huisvestings-daeb geformuleerde specifieke verplichtingen (zoals doelgroep, betaalbaarheid, beschikbaarheid, toegankelijkheid). De vorm waarin de compensatie wordt verleend (objectsubsidie, garantie, rentekorting, fiscale faciliteit) kan variëren afhankelijk van de onderneming aan wie de compensatie wordt verleend;
- De compensatie is uitsluitend vast te stellen aan de hand van het verschil tussen de geschatte (huur)prijs die gedurende de periode waarvoor de daeb is overeengekomen onder vrije marktomstandigheden zou kunnen worden verkregen en de prijs die voor die periode ten hoogste op grond van de aan de daeb verbonden verplichtingen kan worden behaald¹⁵. Gelet op het relatief grote verschil in hoe de onderscheiden op het leveren van woondiensten ingerichte ondernemingen zijn gestructureerd (zowel organisatorisch als financieel), is het niet mogelijk om op enige andere grondslag de compensatie vast te stellen zonder op voorhand tussen ondernemingen te discrimineren;
- Teneinde de compensatie ineens bij aanvang van de exploitatie als daeb te kunnen berekenen, is een berekening van de netto-contante-waarde te maken op basis van algemene in plaats van onderneming-specifieke uitgangspunten. Dit opnieuw om discriminatie tussen ondernemingen op voorhand uit te sluiten;
- De vraag of en in hoeverre sprake is van overcompensatie is uitsluitend vast te stellen aan de hand van hoe zich gedurende de periode waarvoor de daeb is overeengekomen het verschil heeft ontwikkeld tussen de (huur)prijs die had kunnen worden verkregen en de prijs die voor die periode ten hoogste op grond van de aan de daeb verbonden verplichtingen daadwerkelijk is gevraagd. Dit verschil is op dezelfde wijze te berekenen als waarop het bij aanvang van de exploitatie als huisvestings-daeb ineens uitgekeerde compensatiebedrag werd berekend. Alleen wanneer het werkelijk gerealiseerde verschil kleiner is dan het bij aanvang van de daeb aangenomen verschil is sprake van overcompensatie en zal de netto-contante-waarde van dat verschil moeten worden terugbetaald.

Tenslotte

Hierboven is al aan de orde geweest dat kapitaalintensieve voorraadmarkten, zoals de woningmarkt, anders functioneren dan andere, niet-grondgebonden, markten. Deze notie moet van invloed zijn op het formuleren van de algemene kaders voor het aan de lidstaten openstellen van daeb's op het gebied van betaalbare huisvesting. Met het oog hierop wordt speciale aandacht gevraagd voor twee studies van respectievelijk de Nederlandsche Bank en het Centraal Planbureau. De studie van de Nederlandsche Bank¹⁶ maakt duidelijk dat over een periode van 70 jaar genomen het statistisch woningtekort nauwelijks invloed op de prijs van koopwoningen heeft gehad, terwijl de prijs van

¹⁵ Zie voor een voorbeeld van hoe dit in de praktijk kan werken: Vastgoed Belang, "Voorstel vrijwillige regulering middenhuur" dd. 14 april 2022, <https://www.vastgoedbelang.nl/actueel/nieuws/artikel.aspx?item=133> + <https://www.vastgoedbelang.nl/belangenbehartiging/publicaties/default.aspx>

¹⁶ Zie: DNB, Huizenprijs hangt meer samen met financieringsruimte koper dan met woningtekort, 2020, Amsterdam, <https://www.dnb.nl/algemeen-nieuws/nieuws-2020/huizenprijs-hangt-meer-samen-met-financieringsruimte-koper-dan-met-woningtekort/>

koopwoningen, aan de hand van een onderzoek over een periode van 25 jaar, juist wél sterk positief gecorreleerd blijkt te zijn met de voorwaarden waaronder leningen ter financiering van eigen woning kunnen worden aangetrokken (waaronder LTI, LTV en de rente). Het onderzoek van het Centraal Planbureau¹⁷ laat zien dat generieke overheidssubsidies met als doel betaalbare woningbouw te stimuleren nauwelijks aan de realisatie van meer woningen hebben bijgedragen. Alleen tijdelijke en specifiek op de bouw van betaalbare woningen gerichte subsidies dragen daadwerkelijk aan dat doel bij.

Dit betekent dat de algemene kaders voor het aan lidstaten openstellen van daeb's op het gebied van betaalbare huisvesting zich bij voorkeur hebben te richten op nieuwbouw van specifieke projecten, voor specifieke nauw omschreven doelgroepen.

¹⁷ Zie: Centraal PlanBureau, De Effecten van subsidies op woningbouw, 2025, Den Haag, <https://www.cpb.nl/de-effecten-van-subsidies-op-woningbouw>

BIJLAGE 1

Overzicht van door de Nederlandse overheid getroffen hervormingsmaatregelen in de periode 2011 tot 2021

- De fiscale bevoordeling van het eigenwoningbezit wordt teruggebracht. Daartoe is voor alle nieuwe hypotheekleningen (afgesloten na 1 januari 2013) aflossing verplicht gesteld om voor hypotheekrenteaftrek in aanmerking te kunnen komen. Voorts wordt de hypotheekrenteaftrek aanvankelijk in kleine stappen van 0,5 procent per jaar verlaagd tot ten hoogste 38 procent van het belastbaar inkomen in 2042. Later is de afbouw van de hypotheekrenteaftrek versneld en gaat deze met grotere stappen plaatsvinden zodat in 2023 het oorspronkelijk voor 2042 gestelde doel wordt bereikt. Bovendien wordt vanaf 2019 in dertig jaar de korting op het eigenwoningforfait afgebouwd, die nu nog geldt voor huiseigenaren die hun hypotheek (bijna) geheel hebben afgelost.
- Voor woningcorporaties wordt scherp onderscheid gemaakt tussen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB), die in beginsel in aanmerking kunnen komen voor staatssteun (met name sanerings- en projectsteun alsook Rijks- en gemeente-achtervang voor door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te borgen leningen), en de niet met staatssteun te exploiteren diensten (niet-DAEB) die in een administratief afgescheiden of juridisch afgesplitste portefeuille moeten zijn ondergebracht. De DAEB-woningportefeuille van corporaties kan alleen woningen met een huur beneden de liberalisatiegrens (€ 710,68 per maand) omvatten. De niet-DAEB-portefeuille kan in beginsel een mix van gereguleerde en niet-gereguleerde huurwoningen omvatten, waarbij de gereguleerde woningen echter wel potentieel te liberaliseren moeten zijn.
- Het beperken van de toegang tot de sociale huursector (DAEB-tak van de corporaties) voor alleen de laagste inkomens en de lage middeninkomens. Dit krijgt met name vorm door wettelijke inkomens- en toewijzingseisen (EU-toewijzingsregels en passend toewijzen van huurtoeslaggerechtigden).
- Het beperken van de aantrekkelijkheid om in een sociale huurwoning te blijven wonen wanneer huishoudens meer gaan verdienen dan de inkomensgrenzen bij toewijzing. Dit is vormgegeven met de in de wet vastgelegde mogelijkheid van het voeren van inkomensafhankelijk huurverhogingsbeleid (als tegenhanger van de verhuurderheffing).
- Het meer in overeenstemming brengen van de huurprijs in de gereguleerde huursector met de door de markt beleefde woningkwaliteit. Dit is gedaan door ter vervanging van de zogeheten 'omgevingspunten' de WOZ-waarde te introduceren als een van de elementen voor de puntenwaardering van huurwoningen, naast inkomensafhankelijke huurverhogingen en het huursombeleid voor woningcorporaties.
- Invoering van de verhuurderheffing per 1 januari 2013 met als doel de corporaties ertoe te bewegen hun huren tot meer marktvergelijkbare niveaus te brengen en om hen te laten bijdragen aan de hogere kosten van huurtoeslag (de zogeheten 'terugsluis') die de rijksoverheid als gevolg hiervan moest gaan maken. Aanvankelijk gold de verhuurderheffing voor alle verhuurders met meer dan 10 huurwoningen in het gereguleerde segment; later is deze drempel opgehoogd tot 50 woningen met als gevolg dat deze maatregelen (zoals bedoeld) meer op de woningcorporaties en minder op particuliere verhuurders werd toegespitst.
- Het aanscherpen van de eisen voor financiering van koopwoningen met geleend geld. Daarbij gaat het onder andere om de hoogte van het inkomen in relatie tot de omvang van de lening (LTI). Daarnaast betreft het de hoogte van de lening in relatie tot de waarde van de woning (LTV) en de verplichting om de lening waarmee de woning is gefinancierd in principe binnen dertig jaar af te lossen. Bovendien zijn de eisen aangescherpt aan de hand waarvan de bestendigheid van het huishoudensinkomen wordt beoordeeld (inkomen uit vast dienstverband versus tijdelijke en flexibele dienstverbanden of zzp).

- De introductie van een nieuwe bestemmingsplancategorie in het Besluit ruimtelijke ordening (BRO), waarmee wordt beoogd voor gemeenten de mogelijkheden te verruimen om eisen te stellen in bestemmingsplannen. Naast de al bestaande categorieën sociale huur, sociale koop en particulier eigenaarschap verkregen gemeenten hiermee de mogelijkheid om in bestemmingsplannen ook 'geliberaliseerde woningen voor middenhuur' (woningen met een maandelijkse huurprijs vanaf de liberalisatie grens (2025: € 900,07 per maand) tot een door de gemeente zelf geformuleerd plafond) als een aparte categorie aan te wijzen.
- De introductie van de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten (maximaal 2 jaar voor zelfstandige woonruimten en maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woonruimten). Behoudens enkele uitzonderingen zijn de door woningcorporaties verhuurde gereguleerde woningen hiervan uitgesloten (Wet doorstroming huurmarkt 2015).
- Invoering per 1 januari 2019 van de zogeheten 'generieke renteaftrekbeperking' (earningstrippingregeling) als uitvloeisel van de eerste Europese anti-belastingontwikingsrichtlijn (ATAD1). Deze renteaftrekbeperking beperkt de aftrek van rente voor zover het saldo van rentelasten en rentebaten meer bedraagt dan 30% van de fiscale EBITDA. De ratio van de ATAD1 was te voorkomen dat vennootschappen in een internationale concernverhouding met vennootschappen buiten de EU middels interne leningen de VpB-last binnen de EU kunstmatig zouden kunnen drukken. Nederland heeft de regeling evenwel zodanig ingevoerd dat deze op alle renteverplichtingen van alle VpB-plichtige lichamen betrekking heeft, dus ook op die niet in internationale concernverhoudingen staan met lichamen buiten de EU en ook op die welke géén gebruik maken van interne leningen, maar alleen van externe (bank-)leningen.

BIJLAGE 2

Overzicht van door de Nederlandse overheid in de periode 2021 tot 2025 getroffen maatregelen specifiek gericht op de woningmarkt

- Verhoging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8% per 1 januari 2021 voor niet door de eigenaar zelf bewoonde woningen. Per 1 januari 2023 is dit tarief verder verhoogd tot 10,4%.
- Voor koopstarters onder de 35 jaar geldt vanaf 1 januari 2021 dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij de aankoop van hun eerste woning. Per 1 april van datzelfde jaar is deze vrijstelling begrensd tot woningen met een door de wet vastgestelde maximale waarde (2025: € 525.000 kk.).
- Invoering van de Wet Opkoopbescherming per 1 januari 2022. Deze wet beoogt gemeenten een instrument te bieden dat ervoor zorgt dat in gewilde buurten en wijken woningen niet langer voor de verhuur kunnen worden opgekocht. Dit met als doel om woningzoekenden, in het bijzonder starters en middeninkomens, op de woningmarkt meer kans te geven op een betaalbare koopwoning. De opkoopbescherming kan door een gemeente worden ingevoerd als in buurten sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of wanneer de leefbaarheid van een buurt onder druk staat door het opkopen van woningen voor de verhuur.
- Huurbefriazing voor alle huurders van een gereguleerde huurwoning (bij corporaties en private verhuurders) ongeacht het huishoudensinkomen voor de periode 1 juli 2021 tot 1 juli 2022.
- Per 1 mei 2022 telt de WOZ-waarde voor maximaal 33% mee in de bepaling van het aantal WWS-punten van een huurwoning. Tot dat moment was daar geen grens aan gesteld, zodat de ontwikkeling van de investeringswaarde van bestaande woningen mee van invloed kon zijn op de WWS-waardering van woningen. De door de gemeente ieder jaar vast te stellen WOZ-waarde reflecteert de investeringswaarde van woningen. De gedachte achter de WOZ-cap is om te voorkomen dat circa 23.000 gereguleerde huurwoningen op enig moment in de vrije huursector zouden kunnen worden verhuurd en dat circa 15.000 vrije sector huurwoningen na vertrek van de zittende huurder in de gereguleerde huursector terugvallen.
- Invoering per 1 mei 2021 van de zogeheten 'Wet Nijboer'. Deze aanpassing van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte heeft als doel huurders in de vrije sector te beschermen tegen hoge huurstijgingen. Die bescherming krijgt gestalte middels een maximering van de jaarlijkse toegestane huurverhoging voor huurders met geliberaliseerde huurovereenkomsten. Aanvankelijk zag de wet op een begrenzing van de jaarlijkse huurstijging voor zittende huurders in de vrije huursector tot maximaal inflatie (CBS-CPI) +1%. Vanaf 1 januari 2023 geldt bovendien dat indien de loonontwikkeling lager is dan de inflatie dan de maximaal toegestane jaarlijkse huurprijsverhoging gelijk is aan de loonontwikkeling (CBS-Loonindex) + 1%. Dezelfde wet sluit uit de tot dan toe bestaande mogelijkheid huurders een nieuwe huurovereenkomst met een hogere huur aan te bieden.
- Met ingang van 1 januari 2023 zijn de percentages van de zogeheten leegwaarderatio-tabel voor verhuurde woningen gewijzigd. Omdat de waarde in het economisch verkeer van onder de huurbescherming van het Burgerlijk Wetboek verhuurde woningen over het algemeen beduidend lager ligt dan die van door eigenaar-bewoners bewoonde woningen, wordt de zogeheten leegwaarderatio (= jaarlijkse huur als % van de WOZ-waarde) gebruikt om dit waardeverschil vast te stellen. Aan de hand van de leegwaarderatio-tabel wordt de waarde van verhuurde woningen voor Box3 van de inkomstenbelasting (= vermogensrendementsheffing) en de schenk- en erfbelasting bepaald. Als gevolg van deze wijziging betalen verhuurders meer belasting (vermogensrendementsheffing Box3, schenk- & erfbelasting) over verhuurde woningen.
- Met ingang van 1 januari 2023 worden op basis van de in het Belastingplan 2023 opgenomen Overbruggingswet Box3 schulden niet langer gesaldeerd met de waarde van de bezittingen waarop de vermogensrendementsheffing van toepassing is. Vanaf 2023 wordt in plaats daarvan het forfaitaire inkomen uit box 3-bezittingen verminderd met een forfaitaire rente over box 3-schulden. Ofwel er wordt een 'netto forfaitair inkomen' in Box3 belast in plaats van een netto-vermogen. Dit netto forfaitaire inkomen is gelijk zijn aan het verschil tussen het forfaitaire inkomen op bezittingen en de forfaitaire rente voor box 3-schulden. Als gevolg van deze aanpassing van het systeem waarmee de forfaitaire

vermogensrendementsheffing wordt bepaald gaan (onder andere) particuliere verhuurders die hun woningen deels met vreemd vermogen hebben gefinancierd aanmerkelijk meer belasting betalen.

- Verhoging van het in Box3 geldende tarief van 30% in 2022 naar 32% in 2023 tot 36% in 2024.
- Verhoging van het forfaitair rendement voor verhuurde woningen in Box3 van 4% in 2016, tot 6,17% in 2023 naar (verwacht) 7,77% in 2026.
- Per medio 2025 Invoering van regels voor tegenbewijs op het wettelijk forfaitair rendement in Box3 die het voor woningverhuurders in de praktijk meestal onmogelijk maakt tegenbewijs te leveren; dit omdat van het forfaitair rendement geacht wordt deel uit te maken de ongerealiseerde vermogensaanwas en omdat van het tegenbewijs zijn uitgesloten de reguliere en wettelijk verplicht te maken vastgoedexploitatiekosten (zoals: onderhoud, vastgoed-gerelateerde belastingen, -verzekeringen en -heffingen alsook beheerkosten).
- Eenmalige huurverlaging voor huurders met de laagste inkomens in de gereguleerde huursector bij woningcorporaties in 2023.
- Afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023.
- Dwingendrechtelijke regulering van de middenhuur (het 'middensegment') gedefinieerd als het deel van de huurwoningmarkt met huren vanaf de maximale huurprijsgrens (2025: € 900,07 per maand) tot de bij 186 WWS-punten behorende maximale toegestane huurprijs (2025: € 1.184,82), ingevoerd per 1 juli 2024.
- Introductie van een bonus/malus-systeem op de verhuur van gereguleerde woningen met hogere respectievelijk lagere energielabels, ingevoerd per 1 juli 2024.
- Invoering per 1 juli 2024 van de Wet Vaste huurcontracten, waarmee de met de Wet Doorstorming huurmarkt per 1 juli 2016 geopende generieke mogelijkheid tot het tijdelijk verhuren van woonruimte (behoudens enkele bij AMvB geregelde uitzonderingen) weer werd afgeschaft.
- Invoering per 1 januari 2030 van een verbod op het verhuren van woningen met lage energielabels (E,F,G).
- Beëindiging per 1 januari 2025 van de status van Fiscale BeleggingsInstelling (FBI) voor vennootschappen en andere VpB-plichtige lichamen die direct in Nederlands of buitenlands vastgoed beleggen. De FBI-status geeft onder voorwaarden een 0%-tarief voor de VpB. Hoewel bedoeld om een verondersteld 'heffingslek' bij buitenlandse beleggers te dichten, heeft deze maatregel bij Nederlandse institutionele beleggers en family offices tot hoge herstructureringskosten geleid, puur om de bij aanvang van hun investeringen niet-voorzien VpB-belastingdruk alsnog te kunnen beheersen.
- Aanscherping van de specifiek Nederlandse invulling van de renteaftrekbepierking in het kader van de tweede fase van de Europese anti-belastingontwikingsrichtlijn (ATAD2) per 1 januari 2023. Hierbij is de generieke renteaftrekbepierking zodanig aangescherpt dat vanaf de genoemde datum de renteaftrek binnen de VpB is beperkt tot het saldo van de rentelasten en rentebaten, voor zover dat saldo niet meer dan 20% van de fiscale EBITDA bedraagt en niet meer dan € 1 miljoen. Vanaf 1 januari 2025 is deze regeling enigszins verzacht en is de renteaftrekbepierking gesteld op alle rente die de 24,5% van de fiscale EBITDA te boven gaat en meer is dan € 1 miljoen. De Nederland-specifieke voorwaarden die afwijken van de aan de ATAD-richtlijn ten grondslag liggende ratio zijn overigens ongewijzigd gebleven.
- Hoofdpijnenakkoord dd. 16 mei 2024, blz. 8: "Geen wijziging in de fiscale positie van de eigen woning, om onzekerheid op de woningmarkt tegen te gaan. (...) Er wordt niet getornd aan de hypotheekrenteaftrek, het eigenwoningforfait blijft onveranderd."
