
OPROEP VASTGOED MARKTPARTIJEN AAN DE TWEEDE KAMER | 23 September 2026

Benut Europese ruimte om de fiscale rem op betaalbare woningbouw ook voor private investeerders weg te nemen

De woningbouw in Nederland staat onder grote druk. Om de komende jaren voldoende betaalbare woningen te bouwen, zijn forse investeringen nodig van woningcorporaties, ontwikkelaars, institutionele investeerders en bedrijfsmatige particuliere investeerders. Het huidige fiscale beleid beperkt die investeringsruimte. Zonder deze investeringen blijft het kabinetsdoel van 100.000 woningen per jaar buiten bereik.

De inperking in de investeringscapaciteit van woonpartijen komt voor een groot deel door de renteaftrekbepkeringen (earningsstripping) voortkomend uit de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD). Het is dan ook goed dat het kabinet heeft aangekondigd de ATAD-belasting voor woningcorporaties af te schaffen. Voor private investeerders blijft deze belasting wél gelden. Daardoor wordt externe financiering van woningbouw door deze partijen nog steeds behandeld alsof het belastingontwijking is, terwijl het gaat om leningen bij onafhankelijke derden.

Zo kunnen rentelasten voor woningbouwfinanciering nu niet volledig worden afgetrokken en betalen deze partijen onevenredig veel winstbelasting. Dat geld kunnen zij niet investeren in de bouw van nieuwe betaalbare woningen. Terwijl vreemd vermogen ook voor private investeerders essentieel is om nieuwe woningen te bouwen, woningen te verduurzamen, de bestaande voorraad sociale huur en middenhuur in stand te houden en beter te kunnen benutten.

De Nederlandse implementatie van ATAD komt dan ook als een van de boosdoeners naar voren in het [zevenpuntenplan](#) gepresenteerd door investerende partijen in de woningmarkt om het investeringsklimaat te herstellen en de woningbouw vlot te trekken. Partijen schatten in dat huidige ATAD-wetgeving voor private investeerders de bouw van ongeveer 7.500 woningen belemmert. Verbetering van ATAD is dus een essentiële stap, maar het volledige woningbouwpotentieel wordt pas gerealiseerd wanneer ook de overige maatregelen uit het zevenpuntenplan worden uitgevoerd.

Ondertekende partijen van deze oproep zijn dan ook verheugd met het op 24 juni 2026 gepresenteerde voorstel van de Europese Commissie dat een verbetering van de ATAD voorziet. De verbetervoorstellen van de Commissie binnen ATAD zorgen ervoor dat er meer geïnvesteerd kan worden in sociale en betaalbare woningbouw. Als het voorstel overgenomen wordt, ontstaat meer ruimte om de rente voor woningbouwfinanciering niet langer onnodig onder de renteaftrekbepkering te laten vallen en kunnen meer woningen worden gerealiseerd.

Het ATAD-voorstel gaat in principe pas in 2029 in. Woningzoekenden kunnen niet wachten tot 2029, zij hebben nu een huurwoning nodig. Het is daarom noodzaak om nu het investeringsklimaat op de woningmarkt te verbeteren en niet onnodig te wachten op Europese besluitvorming.

Wij roepen de Tweede Kamer daarom op om:

1. de voorgestelde aanpassingen van de ATAD-renteaftrekbeperking actief te ondersteunen, ook voor private woninginvesteerders;
2. het kabinet te vragen de verruiming van de Europese ATAD-regels zo snel mogelijk nationaal te implementeren en daarmee niet te wachten tot 2029;
3. te voorkomen dat normale woningbouwfinanciering fiscaal wordt behandeld alsof sprake is van belastingontwijking.

Meer investeringsruimte is noodzakelijk om de bouw en het behoud van sociale en middenhuurwoningen mogelijk te maken. Zonder voldoende investeringsruimte voor alle spelers op de woningmarkt stopt de realisatie van nieuwe betaalbare woningen. Het doel om 100.000 woningen per jaar te bouwen raakt hierdoor nóg verder uit zicht. Dat blijkt ook uit recentelijk onderzoek van De Nederlandsche Bank. Het Europese voorstel om de ATAD te verbeteren biedt een concrete kans om een belangrijke fiscale belemmering voor woningbouw weg te nemen.

Voor vragen of verdere toelichting kunt u contact opnemen met:

IVBN	Raymond Vlieland	r.vlieland@ivbn.nl
NEPROM	Fahid Minhas	f.minhas@neprom.nl
SPPV	Gregory van Rheenen	g.rheenen@platformpv.nl
Vastgoed Belang	Edward Touw	e.touw@vastgoedbelang.nl