

# Prinsjesdaganalyse 2026

## VGM NL

---

De begrotingsplannen van kabinet Jetten  
voor het jaar 2027

Riezwaan Dinmahomed (Consultant)  
Felix Willemsen (Account Executive)

# Lobbytijdlijn

Een doorlopend proces met vaste momenten voor beïnvloeding



# Key-takeaways

- Het kabinet investeert **7 miljard euro om de woningbouw te stimuleren**. Het geld gaat vooral naar goedkope woningen. Vanaf 2028 moet er een verplichte inkomensafhankelijke huurverhoging voor sociale huurwoningen gaan gelden.
- Het kabinet zet in 2027 in op **verduurzaming van de gebouwde omgeving**, met nieuwe verplichtingen en normen voor zowel woningen als utiliteitsbouw. Daarbij gaat het onder meer om de Wgiw, EPBD IV, strengere energielabelnormen en de verdere uitrol van warmtepompen en warmtenetten.
- Voor **VvE's en particuliere woningeigenaren** komt er extra ondersteuning om verduurzaming te versnellen. Het kabinet vereenvoudigt besluitvorming en financiering, verruimt de SVVE en blijft via het Nationaal Warmtefonds en een nieuw expertisecentrum ondersteuning bieden.
- Ook het **huurbeleid** verandert verder. Per 2027 treden nieuwe regels in voor servicekosten en de Huurcommissie, wordt gewerkt aan het Landelijk Huurregister dat per 1 januari 2028 ingaat en past het kabinet het woningwaarderingssysteem verder aan.

# Key-takeaways

- Tegelijkertijd probeert het kabinet het **investeringsklimaat voor huurwoningen** te verbeteren. Zo daalt de overdrachtsbelasting voor investeerders van 8% naar 7% en komt vanaf 2029 jaarlijks € 100 mln. beschikbaar voor een objectsubsidie voor middenhuur.
- Op fiscaal vlak blijft **Box 3** een belangrijk dossier voor vastgoedbezitters en investeerders. Naast het lopende rechtsherstel werkt het kabinet aan een stelsel op basis van werkelijk rendement en onderzoekt het aanpassingen zoals een nieuwe leegwaarderatio en een vastgoedbijtelling voor niet-verhuurde woningen.

# Tijdslijn relevante begrotingsbehandelingen

Onderstaand is een tijdslijn met voor VGM NL de meest relevante begrotingsbehandelingsmomenten weergegeven.

| Datum                                    | Begrotingsdebat                                                                                  |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15 september 2026                        | Prinsjesdag                                                                                      |
| 16 en 17 september 2026                  | Algemene Politieke Beschouwingen                                                                 |
| N.t.b., maar enkele dagen na Prinsjesdag | Inbreng feitelijke vragen Miljoenennota 2027 en ontwerpbegroting Financiën/Nationale Schuld 2027 |
| 1 oktober 2026                           | Inbreng feitelijke vragen ontwerpbegrotingen 2027 en Belastingplan 2027                          |
| 12 (en 26) oktober 2026                  | Wetgevingsoverleg Belastingplan 2027                                                             |
| Week van 3 november 2026                 | Klimaat en Groene Groei en Binnenlandse Zaken                                                    |
| Week van 10 november 2026                | Buitenlandse Zaken                                                                               |
| Week van 17 november 2026                | Justitie en Veiligheid en Asiel en Migratie                                                      |
| Week van 1 december 2026                 | Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en Sociale Zaken en Werkgelegenheid                     |
| Uiterlijk 1 december 2026                | Najaarsnota                                                                                      |
| Week van 8 december 2026                 | Integrale plenaire afronding door stemmingen over alle ontwerpbegrotingen 2026                   |
| 19 mei 2027                              | Verantwoordingsdag (gehaktdag)                                                                   |
| Uiterlijk 1 juni 2027                    | Voorjaarsnota                                                                                    |



# Segment: Wonen

# Maatregelen ten aanzien van **wonen**

- Zoals al bekend is, laat het kabinet per 1 januari 2027 de **Wet modernisering servicekosten** ingaan. Via het Besluit servicekosten komt een limitatieve lijst van toegestane zaken en diensten, wat meer duidelijkheid moet geven aan huurders en verhuurders.
- Ook de **Wet toekomstbestendige Huurcommissie** treedt per 1 januari 2027 in werking. Het kabinet wil hiermee procedures vereenvoudigen en de doorlooptijden bij geschillen verkorten.
- Voor de huursector zet het kabinet verder in op **strengere energielabelnormen**. Na de versnelde uitfasering van E-, F- en G-labels in de sociale huur richting 2028, geldt vanaf 2029 minimaal label D voor de hele huursector; richting 2040 wordt ook gekeken naar uitfasering van labels C en D.
- Als de besluitvorming eind 2026 wordt afgerond, start het kabinet in 2027 met de implementatie van **het Landelijk Huurregister**. Dit moet inzichtelijk maken welke verhuurders en woonruimten actief zijn; de implementatie loopt tot 2030.

# Maatregelen ten aanzien van **wonen**

- Om het investeringsklimaat voor private verhuurders te verbeteren, verlaagt het kabinet per 1 januari 2027 **de overdrachtsbelasting voor investeerders** in huurwoningen van 8% naar 7%.
- Vanaf 2029 trekt het kabinet jaarlijks € 100 mln. uit voor een **objectsubsidie middenhuur**. Die moet de onrendabele top voor private investeerders verkleinen en een gelijk speelveld creëren
- Tot slot past het kabinet per 1 januari 2027 het woningwaarderingstelsel (WWS) aan. Het gaat onder meer om een WOZ-opslag, het schrappen van minpunten bij ontbrekende buitenruimte, een betere locatiewaardering voor kleine rijksmonumenten en een verlenging van de tijdelijke nieuwbouwopslag met vier jaar.



# Segment: COG

# Maatregelen ten aanzien van **COG**

- In 2027 implementeert het kabinet **EPBD IV voor utiliteitsbouw**. Daarmee komen er vanaf 2030 normen voor de **slechtst presterende 16% van de gebouwen** en vanaf 2033 voor de slechtste 26%, naast aanpassingen in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Daarnaast voert het kabinet in 2027 een **eindevaluatie van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)** uit, na drie jaar monitoring van eenvoudige nieuwbouw in gevolgklasse 1. De uitkomsten dienen als basis voor verdere politieke besluitvorming.
- Vanaf 2027 introduceert het kabinet **publiek toezicht op energielabels** om de kwaliteit, betrouwbaarheid en controleerbaarheid van afgegeven labels beter te borgen.

A modern, multi-story apartment building with a light grey facade and large windows. The building features balconies with black metal railings. Some balconies have green privacy screens. The building is set against a clear sky.

# Segment: VvE

# Maatregelen ten aanzien van **VvE**

- Per **1 januari 2027** treedt de **Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw)** in werking. Gemeenten krijgen daarmee de bevoegdheid wijken aan te wijzen die van het aardgas overstappen en moeten in 2027 per wijk de verduurzamingsoptie vastleggen in hun warmteprogramma.
- Omdat collectieve verduurzaming via warmtenetten nog moeizaam verloopt, onderzoekt het kabinet de inzet van **clusterdeals**. Vanaf **2029** wordt bovendien de **(hybride) warmtepomp bij vervanging van de cv-ketel de norm**.
- De ondersteuning van medeoverheden bij de energietransitie wordt in 2027 gebundeld in het **Landelijk Ondersteuningsprogramma Energietransitie (LOE)**. Daarnaast blijft via het **NPLW jaarlijks € 9 mln.** beschikbaar via een SPUK-regeling.
- Het kabinet wil daarnaast de **besluitvorming binnen VvE's vereenvoudigen** en de toegang tot financiering verbeteren, zodat verduurzamingsprojecten sneller van de grond komen (p. 14, MvT VRO).

# Maatregelen ten aanzien van **VvE**

- De **Subsidieregeling Verduurzaming VvE's (SVVE)** wordt per 2027 verder vereenvoudigd en verbeterd. Voor 2027 wordt incidenteel **€ 25 mln. extra** toegevoegd vanwege stijgende energieprijzen; daarnaast schuift op basis van RVO-prognoses € 10 mln. van 2027 naar 2026.
- Via het **Nationaal Warmtefonds** blijven in 2027 gunstige leningen beschikbaar, waaronder **0% rente voor huishoudens met een inkomen tot € 60.000** en rentekortingen voor VvE's.
- Tot slot richt het kabinet samen met Milieu Centraal een **landelijk kennis- en expertisecentrum** in om VvE's en kwetsbare woningeigenaren intensiever te ondersteunen bij complexe verduurzamingsvraagstukken.



# Box 3

# Maatregelen ten aanzien van **Box 3**

- Het kabinet hakt nog geen knoop door over een **nieuwe systematiek voor de Box-3-belasting**. De minister van Financiën, Eelco Heinen (VVD), wil met het parlement in gesprek over de Wet werkelijk rendement box 3, waarvan het uitgangspunt is dat deze wet per 1 januari 2028 ingaat.
- Het kabinet geeft nu prioriteit aan **het rechtsherstel en de tegenbewijsregeling** in Box 3, ondanks de aanzienlijke uitvoeringslasten en kosten. Door vertraging in het herstelprogramma schuift € 17 mln. door naar 2029.
- Verder actualiseert het kabinet de **leegwaarderatietabel voor verhuurde woningen** en onderzoekt het een vastgoedbijtelling op basis van de bruto huurwaarde voor niet-verhuurde woningen in Box 3.

# PUBLIC matters



## Kantoor Den Haag

Bezuidenhoutseweg 101  
2594 AC Den Haag

+31 (0)70 3046 499

## Kantoor Amsterdam

Vijzelstraat 68-76  
1017 HL Amsterdam

+31 (0)70 3046 499

## Kantoor Brussel

Clos. Lucien Outers Gaarde  
11 – 21  
1160 Brussel

+ 32 (0)2 786 3000