

Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt

Groot, Stefan; Bani, Mirjam; Barendregt, Ester; Bezemer, Dirk; Blom, Marieke; Boelhouwer, P.J.; Bokeloh, Philip

Publication date

2022

Document Version

Final published version

Published in

Economisch Statistische Berichten

Citation (APA)

Groot, S., Bani, M., Barendregt, E., Bezemer, D., Blom, M., Boelhouwer, P. J., & Bokeloh, P. (2022). Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt. *Economisch Statistische Berichten*, 2-3, 1-27. <https://esb.nu/esb/20070695/economisch-perspectief-voor-een-grondige-renovatie-van-de-woningmarkt>

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt

Juni 2022

Mirjam Bani

Ester Barendregt

Dirk Bezemer

Marieke Blom

Peter Boelhouwer

Philip Bokeloh

Arnoud Boot

Ed Groot

Stefan Groot

Bas Jacobs

Erwin van der Krabben

Arjan Lejour

Barrie Needham

Sandra Phlippen

Dirk Schoenmaker

Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt

De term ‘wooncrisis’ geeft duidelijk de urgentie weer van de knelpunten op de Nederlandse woningmarkt, maar geen inzicht in wat die knelpunten inhouden: de Nederlandse woningmarkt is slecht toegankelijk, creëert vermogensongelijkheid en is grillig. Dit laatste – de prijzen kennen grote pieken en dalen – maakt ook onze economie minder stabiel. Bovendien is het huidige woningmarktbeleid duur, waardoor we relatief veel belasting betalen over inkomen uit werk.

De laatste jaren richt het woningmarktbeleid zich veelal op acute problemen. Zoals dat van starters voor wie een koophuis onbetaalbaar is geworden. Maar doordat het kabinet de oplossingen vaak zoekt in bijvoorbeeld ruimere kredietvoorwaarden, vloeit er nog meer geld naar de woningmarkt en stijgen de prijzen verder. Deze waardestijging van vastgoed zorgt ervoor dat eigenaren hun vermogen rap zien toenemen; dat van huurders blijft achter, waardoor vermogensongelijkheid ontstaat. Diverse belemmeringen maken het bovendien moeilijk om genoeg nieuwe woningen te bouwen en zo de druk van de markt te halen. Zodra de prijzen gaan dalen, lossen Nederlandse huishoudens hun hypotheek sneller af om te voorkomen dat deze boven de waarde van hun woning uitkomt. Zo houden zij minder geld over voor andere uitgaven en dit hindert de hele economie.

Deze dynamiek doorbreken kan helpen om te komen tot een gezonde woningmarkt. Hierbij horen keuzes die een deel van de Nederlanders op de woningmarkt minder financiële voordelen bieden dan het huidige beleid doet. Daar staat tegenover dat het woonbeleid in zijn geheel minder duur wordt en dat de overheid dit voordeel kan teruggeven aan de burger via een lagere belasting op werk.

De nieuwe minister van Wonen is voortvarend begonnen om de knelpunten op de woningmarkt in kaart te brengen en oplossingen te vinden die het kabinet op korte termijn kan uitvoeren en verlichting kunnen bieden. Zo moet de afschaffing van de verhuurdersheffing ervoor zorgen dat corporaties meer geld overhouden om nieuwe woningen te bouwen en zet het kabinet volop in op de bouw van tijdelijke woningen. Het blijft daarbij wel belangrijk om ook met een langetermijnblik naar de woningmarkt te kijken, dus naar structurele oplossingen voor de genoemde knelpunten. Er is in Nederland door de jaren heen al veel waardevol onderzoek gedaan naar structurele hervormingen (zoals het 6-puntenplan van diverse economen in 2012, De Nederlandse economie in stabielere vaarwater van de SER in 2013 en Ruimte voor Wonen van de Rijksoverheid in 2020 – zie ook de literatuurlijst). Hierdoor geïnspireerd doen wij suggesties voor een ingrijpend, maar samenhangend pakket aan maatregelen voor het belastingstelsel, de nieuwbouwontwikkeling, woningfinanciering en de huursector. De onderdelen van dit pakket zijn met elkaar verbonden en vormen alleen samen een evenwichtig geheel. Onze voorstellen richten zich op de lange termijn. Omdat het om complexe hervormingen gaat, vraagt het tijd om deze door te voeren.

Alle maatregelen dienen binnen de kaders te vallen die voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving zijn gesteld. Maar dit is niet genoeg om klimaatverandering tegen te gaan en de toekomstige maatschappelijke schade hiervan voor de woningmarkt te beperken. Hiervoor is een eigen diepgaande analyse nodig die recht doet aan de complexiteit van dit thema en die een antwoord geeft op de vraag hoe om te gaan met klimaatverandering (klimaatadaptatie) en hoe we klimaatverandering via de woningmarkt kunnen tegengaan (klimaatmitigatie, bijvoorbeeld via de energietransitie).

1. Belastingmaatregelen

Het eerste deel van de renovatie van het woonbeleid richt zich op een gelijkere behandeling van huren en kopen. Dit biedt ruimte voor een lagere inkomstenbelasting, zorgt voor een stabielere verloop van de huizenprijzen, en vermindert de ongelijkheid tussen huurders en kopers. De eigen woning verhuist van box 1 (werk en woning) naar box 3 (sparen en beleggen), zodra het kabinet de aangekondigde

hervorming van box 3 heeft afgerond. Hier moet de huiseigenaar belasting betalen over het werkelijke rendement op de eigen woning, inclusief een voorheffing op de winst die bij de verkoop van het huis wordt verrekend. Wel kunnen huishoudens deels uitstel van belasting krijgen, zodat zij niet in de financiële problemen komen. De huurtoeslag verandert in een woontoeslag voor alle huishoudens met een lager inkomen, ongeacht of zij een huurhuis of een koophuis hebben.

2. Maatregelen voor meer nieuwbouw

Een groter aanbod van woningen is uiteindelijk de enige manier om de woningmarkt structureel toegankelijker te maken. Daarom vormt dit het tweede onderdeel van de renovatie. Nederland staat bekend als een land waar het woningaanbod de vraag slecht volgt. Dit vergroot in tijden van een stijgende vraag niet alleen de woningschaarste, maar zorgt ook voor een grilliger prijsverloop. Een betere aansluiting van het aanbod op de vraag zorgt ervoor dat schommelingen in de vraag naar woningen meer effect hebben op de woningbouw en minder op de huizenprijzen. Onze voorstellen voor de nieuwbouw vullen de kabinetsplannen aan en richten zich met name op hogere gemeentelijke prikkels voor nieuwbouw en eenvoudigere bouwprocedures.

Een sterke prikkel ontstaat als gemeenten en hun bestaande inwoners financieel meer kunnen profiteren van nieuwbouw. Dit kan door een zogeheten planbatenheffing in te voeren. Hiermee bedoelen we een belasting op de waardevermeerdering van de grond die optreedt bij een bestemmingsverandering. Met de opbrengsten hiervan kunnen gemeenten maatschappelijke doelstellingen – zoals meer sociale woningbouw – vaker direct financieren door een subsidie te geven in plaats van door eisen te stellen aan projecten. Dit versimpelt het onderhandelingsproces tussen gemeenten en projectontwikkelaars. Een tweede prikkel ontstaat door lange periodes van bovengemiddelde woningprijsstijgingen mee te nemen bij de inschatting van de woningbehoefte. De huidige methodiek op basis van demografische ontwikkelingen zorgt nu soms voor een onderschatting hiervan. Ten slotte stellen we uniformere bouwweisen voor om industrieel bouwen gemakkelijker te maken.

3. Maatregelen om sterke groei van huizenprijzen en hypotheek tegen te gaan

Ons voorstel om de leennormensystematiek te renoveren, is erop gericht de huizenprijzen stabiel te maken. Dit kan door de leennormen niet verder te verruimen in tijden van sterke prijsstijgingen. Doel hiervan is de kans op toekomstige prijsdalingen te verkleinen, en daarmee de schade voor huishoudens en de economie te beperken. Op termijn kan ook een lagere maximale loan-to-value hieraan bijdragen. Daarnaast kunnen kopers een hogere maximale hypotheek ten opzichte van hun inkomen krijgen als zij een woning kopen met een gunstig energielabel en een lagere bij een woning met een ongunstig energielabel. Dit in verband met de aanzienlijke verschillen in woonlasten. Hierdoor nemen de financiële risico's bij hoge energieprijzen af.

4. Maatregelen voor een beter functionerend huursegment

Het vierde deel van de renovatie is erop gericht het aanbod van vrijesector huurwoningen te vergroten, in aanvulling op bouw door woningcorporaties. Hierdoor dalen markthuren en wordt het gemakkelijker om een woning te vinden. Dit zorgt er ook voor dat huurders meer kunnen sparen voor een eigen woning. Wanneer starters op de koopwoningmarkt meer eigen geld kunnen inbrengen, worden zij namelijk minder afhankelijk van een hoge hypotheek.

Hoewel huurregulering op korte termijn zorgt voor lagere woonlasten voor de huishoudens die daarvan profiteren, gaat zij op lange termijn ten koste van het aanbod door private partijen. Om het aanbod van vrijesector huurwoningen in het lagere segment te stimuleren, stellen we voor om op termijn het zogeheten woningwaarderingsstelsel (WWS) stapsgewijs af te schaffen voor nieuwe huurcontracten en alleen huurverhogingen te reguleren. Doordat commerciële verhuurders hun woningen hierdoor tegen een marktconforme huur kunnen verhuren, zullen zij meer gaan investeren in woningen – zeker op gewilde locaties, waar de markthuren hoog liggen. Om grote huursprongen bij voorheen gereguleerde huurwoningen te voorkomen, stellen we voor deze maatregel pas in te voeren als de woningschaarste is afgenomen. Door de maatregel gaat de bouw van huurwoningen meer opleveren, waar gemeenten via de planbatenheffing van mee profiteren. Gemeenten kunnen de opbrengsten van de planbatenheffing bijvoorbeeld inzetten om meer sociale woningbouw te financieren en zo segregatie tegen te gaan.

Naast een grotere vrijhuursector pleiten we voor sterkere rechten van huurders in dit segment. Zo adviseren we om de huurstijging voor zittende huurders te beperken tot de ontwikkeling van de aanvangshuren in de regio. Dit om willekeur van verhuurders te voorkomen. Verder waarschuwen we tegen het gebruik van de opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht als instrumenten om de woningnood aan te pakken. Deze instrumenten kunnen investeringen in splitsingen en transformaties namelijk afremmen, waardoor de woningnood juist groter wordt.

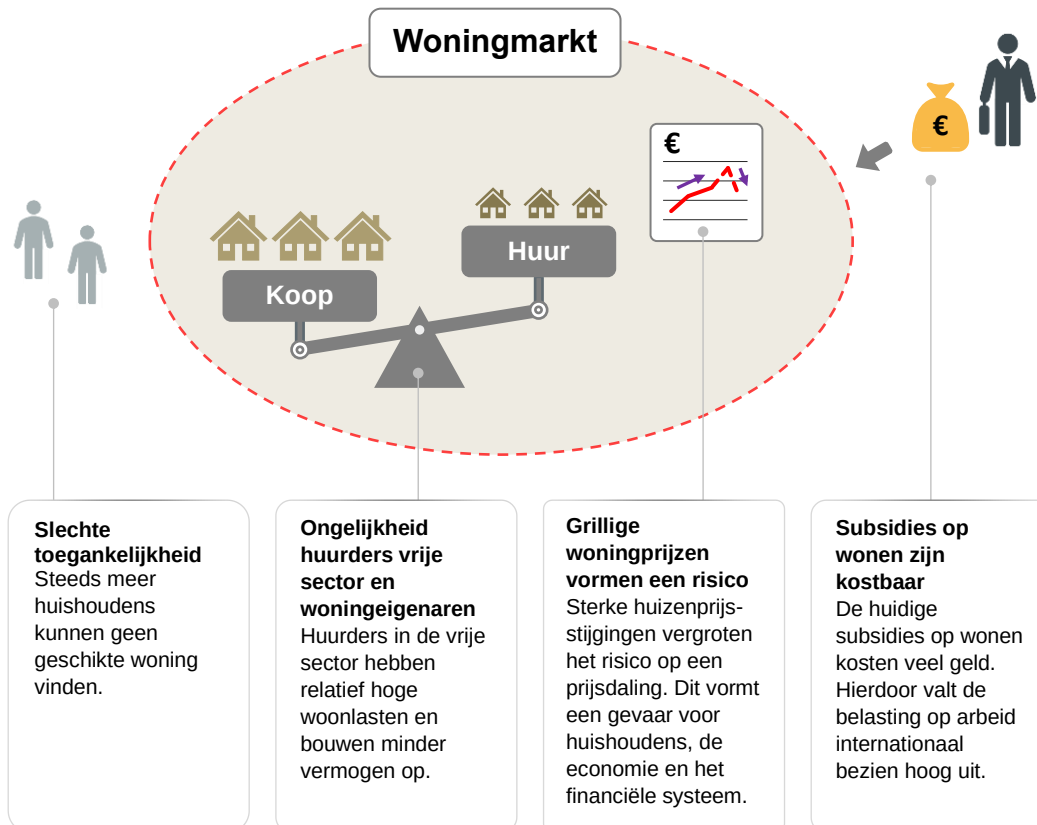
5. Overige maatregelen

Nederlandse huishoudens staan bekend om hun lange balansen: er zit veel geld vast in huizen en pensioenen (bezit), maar tegelijkertijd hebben ze hoge hypotheek (schuld). Daarom stellen we voor dat huishoudens een deel van hun pensioenvermogen mogen gebruiken om een huis te kopen. Dit maakt het voor huishoudens gemakkelijker om hun geld te besteden wanneer zij het nodig hebben.

Omdat veel van de door ons genoemde maatregelen pas op de lange termijn effect hebben, stellen we daarnaast voor de bestaande woningvoorraad efficiënter te benutten. Er bestaan momenteel op verschillende bestuurlijke niveaus belemmeringen om woningen te delen. Deze belemmeringen waar mogelijk verminderen, kan op korte termijn helpen de pijn van de woningnood te verzachten.

Op termijn maakt de voorgestelde renovatie van het woonbeleid de woningmarkt toegankelijker en beter betaalbaar voor koop- en huurstarters, neemt de grilligheid van huizenprijzen af en wordt de ongelijkheid tussen huurders en huiseigenaren kleiner. Maar de voordelen reiken verder dan de woningmarkt: werken gaat immers meer lonen, wat de arbeidsmarkt versterkt. Geld blijft minder vastzitten in stenen, zodat huishoudens er naar hun wens andere dingen mee kunnen doen en inkomensverliezen beter kunnen opvangen. Dit zorgt voor een stabielere en sterkere Nederlandse economie. Hoewel de financiële voordelen voor een deel van de woningeigenaren door de voorgestelde maatregelen afnemen, zijn de maatschappelijke voordelen dus groot.

De huidige woningmarkt kampt met een aantal problemen



Verschillende soorten maatregelen dragen bij aan de oplossing

			
Maatregelen nieuwbouw	Maatregelen huursector	Maatregelen leennormen	Belastingmaatregelen
Doel: Meer woningen bouwen.	Doel: Aanbod woningen in vrijhuursector voor lage- en middeninkomens vergroten.	Doel: Grilligheid van huizenprijzen verminderen.	Doel: Belastingsubsidies op koopwoningen afbouwen.
Belangrijkste effecten • Maakt woningmarkt toegankelijker; • Remt grilligheid huizenprijzen en beperkt risico's van prijsdaling.	Belangrijkste effecten • Maakt huurmarkt toegankelijker.	Belangrijkste effecten • Beperkt risico van sterke huizenprijsstijgingen en -dalingen en vermindert het effect ervan op de rest van de economie.	Belangrijkste effecten • Schept ruimte voor lagere belasting op arbeid; • Zorgt voor meer gelijke positie van huurders vrije sector en woningeigenaren; • Remt grilligheid huizenprijzen en beperkt risico's van prijsdaling.

Effect:

	<i>Maakt woningmarkt toegankelijker</i>	<i>Maakt huizenprijzen stabiel</i>	<i>Verkleint ongelijkheid huurders en kopers</i>	<i>Schept ruimte voor verlaging inkomsten- belasting op arbeid¹</i>
Belastingmaatregelen woningmarkt				
1. Op termijn verplaatsen van de eigen woning naar box 3, en belasting van het werkelijke rendement incl. verkoopwinst		+	+	+
2. Aanpassen hypotheekrenteaftrek in box 1 naar belastingtarief box 3		Transitiemaatregel		
3. Versneld uitfaseren Wet Hillen		Transitiemaatregel		
4. Verhogen van het eigenwoningforfait (EWF)		Transitiemaatregel		
5. Omvormen van huurtoeslag naar woontoeslag			+	-
Maatregelen nieuwbouwproductie				
6. Invoeren van een planbatenheffing	+	+		
7. Betaalbaarheid meenemen bij bepaling woningbehoefte	+	+		
8. Vervangen gemeentelijke bouweisen door directe subsidies om maatschappelijke doelen te bereiken	+	+		
9. Uniformeren van bouweisen	+	+		
Maatregelen leennormen				
10. Meenemen macro-financiële stabiliteit bij bepaling leennormen		+		
11. Meenemen verwachte energielasten bij bepaling LTI-normen		+		
12. Verlaging van de maximale LTV-limiet		+		
Maatregelen huursector				
13. Opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht niet inzetten om woningschaarste tegen te gaan	+		+	
14. Op termijn afschaffen van het woningwaarderingssysteem (WWS), reguleren van de maximale huurstijging voor zittende huurders	+		+	
15. Versterken rechten huurders m.b.t. woningkwaliteit ²				
Overige maatregelen				
16. Toestaan inzet pensioenvermogen voor aankoop woning		+		
17. Verminderen van belemmeringen voor woningdelen	+			

+ = positief effect

- = negatief effect

1. Lagere inkomstenbelasting zorgt voor een minder grote verstoring van de arbeidsmarkt.

2. Deze maatregel heeft als doel slecht verhuurderschap in de vrijehuursector te voorkomen.

Een nieuw en noodzakelijk perspectief op de Nederlandse woningmarkt

Introductie

Dit rapport geeft een overzicht van mogelijke maatregelen voor de Nederlandse woningmarkt, onderverdeeld in vier categorieën:

- Maatregelen om huren en kopen fiscaal gelijk te behandelen
- Maatregelen om de woningbouwproductie te stimuleren
- Maatregelen op het gebied van leennormen om de grilligheid van huizenprijzen te verminderen
- Maatregelen om het aanbod in het vrijehuursegment te vergroten

Elke maatregel draagt in ieder geval bij aan een van onderstaande maatschappelijke doelstellingen en helpt zo de belangrijkste knelpunten op de woningmarkt aan te pakken. Bij elke maatregel bespreken we de belangrijkste knelpunten in de huidige situatie; hoe de voorgestelde maatregel bijdraagt aan oplossingen; welke nadelen zij eventueel heeft; en hoe het voorstel kan zorgen voor herverdeling.

Tabel 1. Belangrijkste maatschappelijke knelpunten en doelstellingen op de woningmarkt

<i>Knelpunt</i>	<i>Doelstelling</i>
Grillige huizenprijzen – met grote pieken en dalen – vormen een risico voor individuele huishoudens, de economie en het financiële systeem.	Minder grillige huizenprijzen en een minder schuldgefinancierde woningmarkt. Hierdoor neemt het risico van een grote huizenprijsdaling af en daarmee ook het risico voor de stabiliteit van de economie en het financiële systeem.
Fiscale voordelen van eigenaar-bewoners kosten veel geld. Hierdoor valt de belasting op arbeid internationaal gezien hoog uit.	Meer ruimte voor lagere inkomstenbelasting op arbeid in box 1.
Huurders in de vrije sector hebben relatief hoge woonlasten en bouwen minder vermogen op.	Minder ongelijkheid in woonlasten en vermogensopbouw tussen huurders en huizenbezitters; meer aanbod van betaalbare huurwoningen in de vrije sector.
Steeds meer huishoudens kunnen geen geschikte woning vinden.	Een groter aanbod van woningen en minder prikkels die de vraag naar woningen opdrijven, waardoor meer huishoudens een betaalbare woning kunnen vinden.

Belastingmaatregelen

De maatregelen in deze paragraaf bouwen de belastingvoordelen van eigenaar-bewoners geleidelijk af. Ons voorstel is om de eigen woning te verplaatsen naar box 3 en het werkelijke rendement te belasten (inclusief verkoopwinst). Dit na een overgangsfase waarin het kabinet alvast begint om huizenvermogen zwaarder te belasten. Deze overgangsfase bestaat uit een geleidelijke verlaging van de hypotheekrenteaftrek, een geleidelijke verhoging van het eigenwoningforfait¹ en een snellere uitfasering van de Wet Hillen.² Verder stellen we voor om de huurtoeslag te veranderen in een woontoeslag.

Het belangrijkste nadeel van de huidige belastingvoordelen voor eigenaar-bewoners is dat lage belastingen op huizenvermogen hogere belastingen op arbeid nodig maken om de overheid toch de beoogde inkomsten te laten krijgen. Doordat de nieuwbouwproductie in Nederland in verhouding tot die in andere landen zwak reageert op een stijging van de vraag, zijn fiscale subsidies bovendien niet zo effectief om wonen betaalbaarder te maken. Ze zorgen vooral voor hogere huizenprijzen, en niet zozeer voor meer nieuwbouw. Ook zorgen zij ervoor dat eigenwoningbezitters minder belasting betalen over hun vermogen dan huurders. Daarnaast zorgt de hypotheekrenteaftrek in combinatie met de nu grotendeels onbelaste baten van eigenwoningbezit voor overmatige schuldfinanciering. Dit maakt huizenprijzen grilliger, terwijl hoge hypotheeklen ook het risico vergroten dat de eigen woning bij een prijsdaling onder water komt te staan. Dit maakt huishoudens financieel kwetsbaarder. Woningeigenaren met een hogere hypotheekschuld consumeren minder bij een daling van de huizenprijzen, wat de economische groei verlaagt tijdens een neergang van de woningmarkt. Een daling van de huizenprijzen vormt ten slotte een risico voor de financiële stabiliteit. Afbouw van de belastingvoordelen op eigenwoningbezit draagt dan ook bij aan meer prijsstabiliteit op de woningmarkt en verlaagt de financiële risico's van en voor woningeigenaren. Bovendien kan de belasting op arbeid door deze maatregel omlaag. Ten slotte vermindert zij de ongelijkheid in woonlasten en vermogensopbouw tussen huurders en woningeigenaren.

Bij de discussie over de effecten van de eigen woning verplaatsen naar box 3 focussen we op het eindbeeld. De voor- en nadelen van de overgangsmaatregelen bespreken we niet afzonderlijk, vanwege de grote overlap met die van de uiteindelijke verplaatsing naar box 3.

1. Verplaats de eigen woning op termijn naar box 3 en belast het werkelijke rendement inclusief verkoopwinst

Wij stellen voor om de eigen woning op termijn naar box 3 te verplaatsen, nadat de door het kabinet aangekondigde hervorming van box 3 is afgerond (uiterlijk in 2025). In box 3 worden inkomsten uit sparen en beleggen belast. Vanaf 2025 heeft box 3 niet langer een zogeheten forfaitaire opzet (hierbij is de belasting een vast percentage van het vermogen), maar wordt het uitgangspunt hier om het werkelijke rendement te belasten. Voor vastgoed betekent dit dat de eigenaar belasting moet betalen over zowel de werkelijke huurinkomsten (voor zover daar sprake van is) als over de waardevermindering. De waardevermindering van vastgoed wordt daarbij in eerste instantie nog forfaitair belast, maar ook bij vastgoed stapt het kabinet volgens het regeerakkoord zo snel mogelijk over op belasting over het werkelijke rendement.³

¹ Het eigenwoningforfait is het bedrag dat woningeigenaren moeten optellen bij hun belastbare inkomen voor het bezit van de eigen woning. Het eigenwoningforfait is een percentage van de WOZ-waarde van de woning.

² De Wet Hillen is een aftrekpost bedoeld voor woningeigenaren met een kleine of geen eigenwoningschuld. De aftrekpost voorkomt dat huishoudens per saldo belasting moeten betalen over de eigen woning in plaats van dat de eigen woning hen een aftrekpost oplevert. Vooral huishoudens met een duur huis en een lage hypotheek profiteren hiervan.

³ We zijn er bij deze maatregel van uitgegaan dat de toekomstige box 3 verliesverrekening toestaat. Dit is voor deze maatregel essentieel, omdat er ook periodes kunnen zijn waarin de huizenprijzen sterk dalen en de huiseigenaar bij verkoop dus verlies lijdt.

De inkomsten die de eigen woning oplevert, bestaan uit twee componenten: de gebruikswaarde en de waardeestijging. De waardeestijging wordt in het huidige stelsel niet belast, terwijl het eigenwoningforfait nu slechts een klein deel van de gebruikswaarde belast. Wij stellen voor om in box 3 zowel de waardeestijging als de gebruikswaarde van koopwoningen te belasten, tegen het uniforme box 3-tarief (nu 31 procent). We stellen voor om de gebruikswaarde nog niet meteen volledig te belasten, maar om te kiezen voor een geleidelijke invoering (over bijvoorbeeld tien jaar).

Bij een belasting op het werkelijke rendement zijn de kosten van woningbezit aftrekbaar. Deze kosten bestaan niet alleen uit onderhoudskosten, maar ook uit de opstalverzekering, aankoopkosten, overdrachtsbelasting en andere (lokale) belastingen die huiseigenaren moeten betalen. Investeringsmogelijkheden zijn in mindering brengen op de waardeestijging. Ook betaalde hypotheekrente is in box 3 aftrekbaar.⁴

Idealiter wordt per woning elk jaar de gebruikswaarde ingeschat, op basis van de huur van vergelijkbare woningen die worden verhuurd. Als het lastig blijkt om dit uit te voeren, dan kan als *second-best* oplossing een forfaitaire benadering van de huurwaarde worden gebruikt. Ook de aftrek van daadwerkelijke kosten van woningen maakt de uitvoering complexer. Een forfaitaire opzet is hier daarom eveneens een alternatief. De geschatte gebruikswaarde kan in box 3 ook worden toegepast op beleggingswoningen en tweede woningen die niet worden verhuurd, of die lage huurinkomsten opleveren. Dit voorkomt dat eigenaren van vakantiewoningen of speculanten die een pand leeg laten staan minder belasting betalen dan eigenaar-bewoners.

Omdat de exacte waarde van woningen alleen bekend is op het moment van verkoop, stellen we een forfaitaire voorheffing voor op basis van de gemiddelde stijging van de WOZ-waarde in voorgaande jaren. Bij de verkoop wordt dan de werkelijke waardeestijging bepaald en kan de verkoper de al betaalde voorheffingen hiervan aftrekken. Deze voorheffing kan ook een vast percentage zijn dat niet varieert tussen jaren of regio's. We stellen voor om de waardeestijging niet met terugwerkende kracht te belasten, omdat dit de rechtszekerheid van burgers zou aantasten. Als de maatregel ingaat, moet dus de waarde van alle woningen op dat moment worden vastgesteld. Dit kan op basis van de WOZ-waarde.⁵

Om financiële problemen te voorkomen, stellen we een regeling voor waarbij huiseigenaren de betaling van de belasting over de waardeestijging mogen uitstellen tot de verkoop van de woning. Ook stellen we voor om dit uitstel aan te bieden tegen betaling van rente, bijvoorbeeld de rente op staatsobligaties plus een opslag. Dit zorgt ervoor dat men geen financieel voordeel heeft bij uitstel van belasting. Deze maatregel vermindert de vermogensopbouw bij huiseigenaren op een manier die vergelijkbaar is met een omkeerhypotheek. Zij stelt hen beter in staat om hun uitgaven over hun levensloop te spreiden dan wanneer huiseigenaren de belasting verplicht elk jaar zouden moeten betalen.

Effect:

+ = positief effect - = negatief effect

Schept ruimte voor verlaging inkomstenbelasting op arbeid		Maakt woningmarkt toegankelijker		Maakt huizenprijzen stabiel		Verkleint ongelijkheid huurders en kopers	
Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn
+	+			-	+	+	+

⁴ Door deze maatregel vervalt de fiscale aflossing in box 1. Op grond van de gedragscode hypothecaire financiering mogen huishoudens echter nog altijd maximaal de helft van de woningwaarde aflossingsvrij financieren.

⁵ Hierbij kan de WOZ-waarde worden opgehoogd op basis van de prijsstijging sinds het peilmoment hiervan.

Kader 1: Gevolgen van de verschillende invullingen van fiscale behandeling van de eigen woning voor de financiën van huishoudens, de overheidsinkomsten en de uitvoerbaarheid

Beleidsmakers kunnen de belasting van de eigen woning in box 3 op verschillende manieren invullen. In ons voorstel pleiten we voor (1) belasting op basis van het werkelijke rendement, (2) een voorheffing op de belasting van de verkoopwinst en (3) een mogelijkheid tot belastinguitstel. Hieronder lichten we de mogelijke beleidsopties toe.

1. Belasting van het werkelijke rendement is nauwkeuriger dan een forfaitaire opzet

De eigen woning belasten op basis van het werkelijke rendement (werkelijke opbrengsten minus kosten) sluit het beste aan bij het draagkrachtbeginsel, is minder verstorend en vermindert de mogelijkheden voor belastingarbitrage vergeleken met een forfaitaire opzet. Ook levert het een nauwkeurigere inschatting van de huurwaarde op. Een nadeel is dat het complexer is en de uitvoeringskosten hierdoor hoger zijn. Het vergt een forse inspanning om de huurwaarde van koopwoningen jaarlijks in te schatten, vergelijkbaar met de jaarlijkse vaststelling van de WOZ-waarde. De kostenaf trek brengt flinke administratieve verplichtingen voor huiseigenaren met zich mee. Zij moeten voortaan alle bonnetjes van de uitgaven aan hun woning bewaren. Hierdoor wordt het voor de belastingdienst ook moeilijker om fraude tegen te gaan.

2. Voorheffing beperkt gevolgen van verkoopwinstbelasting voor doorstroom woningmarkt

Een voorheffing op de verkoopwinstbelasting heeft twee voordelen. Ten eerste kan zij ervoor zorgen dat de doorstroom op de woningmarkt niet afneemt. Wanneer men ervoor kiest om de verkoopwinstbelasting pas bij verkoop te innen, vergroot dat immers de prikkel om niet te verhuizen. Ten tweede zorgt een voorheffing voor meer stabiele overheidsinkomsten (omdat de opbrengsten van de belasting dan minder afhankelijk zijn van het aantal woningverkoop). Dit maakt het gemakkelijker om deze belastingopbrengsten via een lagere inkomstenbelasting op arbeid terug te sluizen. Landen die de verkoopwinst van de eigen woning belasten (zoals de VS, Zwitserland en Spanje), heffen deze belasting pas op het moment van verkoop. Een belangrijk voordeel hiervan is wel dat dit financiële problemen bij huishoudens vermindert: zij hoeven de belasting immers pas te betalen als ze daadwerkelijk over de verkoopwinst kunnen beschikken. De mogelijkheid tot belastinguitstel (zie hieronder) is een andere manier om deze 'financiële risico's te beperken.

3. Belastinguitstel voorkomt financiële problemen bij huishoudens

Door een hogere belasting op de gebruikswaarde van woningen en de voorheffing op de waardevermindering kunnen huishoudens met een laag inkomen in financiële problemen komen. Dit kan ervoor zorgen dat sommige huishoudens fors minder moeten gaan uitgeven of zelfs hun huis moeten verkopen. Belastinguitstel kan dit voorkomen. Huishoudens die hiervoor kiezen, moeten dan rente betalen over de uitgestelde belasting. Het nadeel van belastinguitstel is dat dit ten koste gaat van de overheidsinkomsten, waardoor op korte termijn minder middelen beschikbaar zijn voor de terugsluis. Wel ontstaat hierbij een vordering van de overheid op huishoudens, die zij kan inzetten om voor de terugsluis de staatsschuld te verhogen. In ons voorstel kiezen we voor een middenweg, waarbij huiseigenaren geen uitstel kunnen krijgen van de belasting op de gebruikswaarde maar wel van de belasting op de waardevermindering tot het moment waarop zij hun woning verkopen.

Voordelen

- Een zwaardere belasting van de eigen woning zorgt ervoor dat de huizenprijzen minder hard gaan stijgen en minder grillig worden. Lagere huizenprijzen betekenen ook dat de schulden van huishoudens in verhouding tot hun inkomens afnemen. Ook wordt het minder aantrekkelijk om een koopwoning aan te schaffen met een in verhouding tot de woningwaarde hoge hypotheek, doordat dit duurder wordt. Beide verminderen de kwetsbaarheid van woningeigenaren voor een daling van de huizenprijzen.
- Hogere belastinginkomsten zorgen ervoor dat de belasting op arbeid omlaag kan. Dit maakt werken aantrekkelijker en stimuleert de economie. Het netto-inkomen uit arbeid van huishoudens neemt dan toe.
- De huidige subsidies op eigenwoningbezit maken wonen voor huiseigenaren goedkoper, waardoor we met z'n allen meer koopwoningen consumeren. Huishoudens kunnen de subsidies immers niet op een andere manier besteden. Als het kabinet deze subsidies afbouwt en de belastingtarieven op arbeid verlaagt, zijn huishoudens vrij om de extra euro's aan een woning of juist aan andere consumptiegoederen te besteden. Ook kunnen ze ervoor kiezen het extra geld te investeren in andere productieve activa, bijvoorbeeld in bedrijven of aandelen daarin. Dit kan de welvaart op twee manieren verhogen:
 - Meer keuzevrijheid zorgt ervoor dat huishoudens hun consumptie beter kunnen laten aansluiten op hun voorkeuren.
 - Als huishoudens een deel van het geld investeren in meer productieve activa, kan dit de economische groei verhogen.
- De aantrekkingskracht van woningvermogen ten opzichte van andere vormen van vermogen wordt minder groot. Mogelijk bouwen huishoudens hierdoor meer liquide vermogen op, wat hen schokbestendiger maakt. Als huishoudens meer liquide buffers hebben, kunnen ze namelijk gemakkelijker grote onverwachte uitgaven of een daling van hun inkomen opvangen.

Nadelen

- Doordat belastingvoordelen wegvallen, stijgen de netto woonlasten op termijn ten opzichte van het huidige beleid. Dit vergroot de kans op financiële problemen bij huishoudens met veel huizenvermogen en weinig inkomen. Maar er zijn ook twee effecten in tegengestelde richting, die de woonlasten ten opzichte van het netto-inkomen juist verlagen:
 - De inkomstenbelasting op arbeid kan omlaag, waardoor het netto-inkomen stijgt.
 - De prijzen van koopwoningen stijgen minder hard ten opzichte van het inkomen dan in de huidige situatie.
- De eigen woning naar box 3 verplaatsen heeft gevolgen voor het recht op toeslagen, zoals de zorgtoeslag en het kindgebonden budget. Voor deze toeslagen geldt namelijk een maximum aan het vermogen in box 3. Een oplossing hiervoor kan zijn om het recht op toeslagen niet langer te toetsen aan vermogen, maar alleen nog aan inkomen (waar in de toekomst ook de werkelijke vermogensinkomsten onderdeel van uitmaken).⁶

Verdelingseffecten

- Huishoudens met veel netto huizenvermogen gaan verhoudingsgewijs meer belasting betalen.
- Belasting van de verkoopwinst verbetert de positie van starters ten opzichte van doorstromers.
- Lagere belastingsubsidies op wonen kunnen leiden tot een lagere groei van de huizenprijzen en zelfs een huizenprijscorrectie. Dit gaat ten koste van het huizenvermogen van huizenbezitters.

⁶ Het is ook mogelijk om de woningwaarde uit te sluiten van de vermogenstoetsen voor toeslagen, maar dan blijft de ongelijke behandeling van huurders en huiseigenaren deels in stand.

Kader 2: Afbouw van belastingvoordelen eigenwoningbezit maakt wonen duurder, maar huizen niet

Afbouw van de belastingvoordelen van eigenaar-bewoners maakt het relatief duurder om een woning te kopen. De directe subsidies voor woningeigenaren gaan hierdoor immers omlaag. Twee effecten kunnen de mate waarin wonen duurder wordt beperken.

1. **Lagere huizenprijzen:** door de afbouw van belastingvoordelen van eigenaar-bewoners neemt de stijging van de huizenprijzen op termijn af. Hierdoor wordt een koopwoning beter betaalbaar. Dit prijseffect zal in het algemeen echter onvoldoende zijn om het verlies aan subsidie te compenseren.
2. **Hoger netto-inkomen:** de afbouw van belastingvoordelen van eigenaar-bewoners levert een netto besparing op. De overheid kan deze besparing terugsluizen naar huishoudens door de inkomstenbelasting op arbeid in box 1 te verlagen. Hierdoor gaan de kosten van een eigen woning als aandeel van het inkomen omlaag.

Ook voor het aanbod van woningen heeft de afbouw van subsidies gevolgen. Als de huizenprijzen dalen, wordt nieuwbouw minder aantrekkelijk dan in de huidige situatie met belastingsubsidies op eigenwoningbezit. Doordat er op termijn minder woningen zijn, stijgen de netto maandlasten. Maar de omvang van dit effect valt mee, aangezien het woningaanbod in Nederland inelastisch is – wat inhoudt dat de relatie tussen de huizenprijzen en de nieuwbouw zwak is. Tegenover het negatieve effect op de nieuwbouwproductie stellen wij bovendien maatregelen voor die de nieuwbouwproductie stimuleren.

2. Pas de hypotheekrenteaftrek in box 1 aan naar het tarief van box 3 (overgangsmaatregel)

Wij stellen voor om het maximale tarief waartegen een huiseigenaar de hypotheekrente in box 1 mag aftrekken alvast te verlagen naar het tarief van box 3. Dit maakt het mogelijk om de eigen woning uiteindelijk zonder groot overgangseffect te verplaatsen naar box 3.

In box 1 wordt de hypotheekrente afgetrokken tegen het marginale schijftarief,⁷ waarbij een maximum geldt dat tot 2023 stapsgewijs omlaag gaat naar het tarief van de voorlaatste schijf. Maar voor de meeste huishoudens ligt het tarief waartegen ze hypotheekrente in box 1 mogen aftrekken dan nog steeds hoger dan het huidige tarief van box 3 (nu 31 procent). Daarom stellen wij voor om de verlaging na 2023 voort te zetten, totdat het tarief van box 3 is bereikt.

3. Faseer de Wet Hillen versneld uit (overgangsmaatregel)

Wij stellen voor om de Wet Hillen versneld af te schaffen. Zonder deze maatregel loopt de uitfasering van deze wet tot 2048. De Wet Hillen zorgt ervoor dat huishoudens in box 1 geen bijtelling hoeven te betalen wanneer het EWF groter is dan de genoten hypotheekrenteaftrek. Ons voorstel is om de uitfasering zodanig te versnellen dat deze is voltooid wanneer de eigen woning naar box 3 gaat. De vormgeving van de geleidelijke afbouw hangt daarmee af van het tijdspad van de hervorming van box 3.

4. Verhoog het eigenwoningforfait (EWF) (overgangsmaatregel)

Wij stellen voor om het EWF alvast in stappen te verhogen van de huidige 0,45 procent naar een nog vast te stellen percentage zolang de eigen woning nog in box 1 wordt belast.

⁷ Het belastingtarief dat iemand betaalt over de laatst verdiende euro.

5. Verander de huurtoeslag in een woontoeslag

De afbouw van belastingvoordelen van eigenaar-bewoners zorgt voor een meer gelijke fiscale behandeling van koop- en huurwoningen. Omwille van de neutraliteit tussen huren en kopen stellen wij daarom voor ook eigenaar-bewoners recht te geven op een toeslag voor wonen. In het regeerakkoord is besloten om de maximale huurgrens in de huurtoeslag af te schaffen en om de toeslag alleen nog te laten afhangen van de hoogte van het huishoudinkomen en de huishoudenssamenstelling. Ook de door ons voorgestelde woontoeslag is onafhankelijk van de hoogte van de woonlasten. Door de toeslag uit te breiden naar eigenaar-bewoners verandert de huurtoeslag in een woontoeslag voor alle huishoudens met een laag inkomen. De woontoeslag zorgt ervoor dat huishoudens met weinig eigen vermogen en een laag box 1-inkomen (en die dus weinig profiteren van een lagere belasting op arbeid) profiteren van een extra terugsluis.⁸

Effect:

+ = positief effect **-** = negatief effect

Schept ruimte voor verlaging inkomstenbelasting op arbeid		Maakt woningmarkt toegankelijker		Maakt huizenprijzen stabiel		Verkleint ongelijkheid huurders en kopers	
Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn
-	-					+	+

Voordelen

- De woontoeslag zorgt ervoor dat eigenaar-bewoners bij inkomensverliezen beter zijn beschermd tegen te hoge woonlasten.

Nadelen

- Bij een woontoeslag blijft er minder ruimte over om de opbrengsten van het pakket terug te sluizen via lagere belastingen op arbeid.

Verdelingseffect

- De maatregel verkleint de ongelijkheid in relatieve woonlasten tussen eigenaar-bewoners met een laag inkomen aan de ene kant, en huishoudens met een hoog inkomen aan de andere kant.

⁸ De huidige vermogenstoets in de huurtoeslag beperkt het aantal woningeigenaren dat in aanmerking zou komen voor de woontoeslag als de eigen woning naar box 3 gaat. Zo geldt in 2022 een maximum vermogen van € 31.747 voor personen zonder toeslagpartner en een maximum van € 63.494 voor personen met toeslagpartner. Het netto vermogen van woningeigenaren zal vaak boven dit maximum uitkomen, waardoor zij geen recht hebben op de toeslag. Een oplossing hiervoor kan zijn om het recht op de woontoeslag niet te toetsen aan vermogen of af te bouwen al naar gelang het vermogen hoger is.

Maatregelen voor de aanbodzijde van de woningmarkt

De nieuwbouwproductie verhogen is de enige manier om een eigen woning structureel voor meer huishoudens toegankelijk te maken: een groter aanbod van huizen verlaagt immers de schaarste op de woningmarkt. Hierdoor gaat de aankoop prijs van woningen op termijn omlaag voor eigenaar-bewoners, commerciële verhuurders en woningcorporaties. En daarmee wordt wonen in alle segmenten van de woningmarkt beter betaalbaar.

Het kabinet heeft ambitieuze plannen om de nieuwbouw te stimuleren. Toch blijven er op dit vlak diverse knelpunten bestaan:

- Gemeenten en hun huidige bewoners profiteren maar beperkt van nieuwbouw. Hierdoor neemt het draagvlak voor woningbouw af. Wij stellen daarom een zogeheten planbatenheffing voor. Deze wordt geheven over de waarde stijging van grond als de gemeente daarop bebouwing toestaat. Hiermee wordt de bouw van nieuwe woningen aantrekkelijker voor gemeenten.
- Om andere maatschappelijke doelen te realiseren, stellen gemeenten in de huidige situatie doorgaans veel eisen aan de bouw. Het gaat dan om doelen als de gebouwde omgeving verduurzamen, de leefomgeving verbeteren of ruimtelijke segregatie tegengaan. Deze stapeling van eisen maakt het moeilijker om bouwprojecten financieel sluitend te maken. Ook wordt het onderhandelproces hierdoor complexer. Wij stellen daarom voor gemeenten aan te moedigen minder eisen te stellen aan bouwprojecten om de nieuwbouwproductie te versnellen. Ook stellen wij voor dat zij alternatieve instrumenten aangereikt krijgen om de door hen gewenste doelstellingen te realiseren.
- De woningbehoefte inschatten op basis van demografische ontwikkelingen heeft er in het verleden voor gezorgd dat deze structureel is onderschat. Wij stellen voor om hierbij ook de langetermijntontwikkelingen in de betaalbaarheid van regio's mee te nemen; dit zorgt ervoor dat op plekken met relatief hoge prijzen meer bouw wordt toegestaan.
- Fabrieksmatige woningbouw is nog niet de norm. Bouwen is daardoor duur en arbeidsintensief omdat steeds maatwerk nodig is. We stellen daarom voor om uniforme bouwweisen in te voeren.

6. Invoeren planbatenheffing

Wij stellen voor om een planbatenheffing in te voeren waarvan de opbrengsten naar de gemeenten gaan.⁹ Een planbatenheffing is een heffing op de waarde stijging van grond wanneer deze een waardevollere bestemming krijgt. Door deze maatregel kunnen gemeenten er financieel meer van profiteren als zij woningbouw toestaan. Doordat gemeenten (en hiermee ook de huidige bewoners) meer meeprofiten van woningbouw wordt het aantrekkelijker om gebiedsontwikkeling te stimuleren. Dit biedt een tegenwicht aan de belangen van aanwonenden van potentiële woningbouwlocaties, die zich vaak zorgen maken over de gevolgen van nieuwbouw in de omgeving van hun huis.

Gebiedsontwikkeling gaat ook gepaard met hoge kosten voor gemeenten. Door deze maatregel nemen de middelen toe die gemeenten voor dit doel beschikbaar hebben. Voorwaarde is wel dat gemeenten de inkomsten uit de planbatenheffing dan ook gebruiken om de publieke kosten van een gebiedsontwikkeling te financieren of als subsidie voor de bouw van sociale huurwoningen. Een mogelijk ander positief effect van een planbatenheffing is dat het voor speculanten minder interessant wordt om grondposities in te nemen.

De waarde stijging kan worden vastgesteld met behulp van de zogeheten residuele waarderingsmethode. De waarde van de grond na de bestemmingswijziging is daarbij gelijk aan de opbrengsten van het project minus alle kosten. De waarde van de grond vóór de

⁹ Hierbij maken gemeenten een afweging tussen de eisen die ze stellen aan ontwikkelaars, en de opbrengsten van de belasting. Als de gemeente meer eisen stelt aan een bepaald project, is het surplus voor de ontwikkelaar kleiner en is dus ook de waarde stijging van de grond kleiner.

bestemmingswijziging is de waarde die de grond zou hebben wanneer de oude bestemming eeuwigdurend ongewijzigd was gebleven.¹⁰

Om de rechtszekerheid van grondeigenaren te bevorderen, stellen niet gemeenten het tarief van de belasting vast, maar doet het Rijk dit. De planbatenheffing staat los van de al bestaande exploitatiewet. Hierbij kunnen gemeenten bij een bestemmingswijziging van de grondeigenaar een exploitatiebijdrage vragen voor de kosten die de gemeente moet maken voor de nieuwe bestemming (bijvoorbeeld van infrastructuur).

Effect:

+ = positief effect **-** = negatief effect

Schept ruimte voor verlaging inkomstenbelasting op arbeid		Maakt woningmarkt toegankelijker		Maakt huizenprijzen stabiel		Verkleint ongelijkheid huurders en kopers	
Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn
			+		+		

Voordelen

- De nieuwbouwproductie neemt toe, waardoor de woningmarkt toegankelijker wordt. De heffing maakt het voor gemeenten aantrekkelijker om meer woningbouwlocaties aan te wijzen, vooral op plekken waar veel vraag is (omdat de prijzen hier hoger zullen liggen).
- Doordat de woningbouw de stijging van de vraag beter kan volgen, worden de huizenprijzen minder grillig. Een betere aansluiting van vraag en aanbod op de woningmarkt tempert namelijk de stijging van de huizenprijzen in tijden met een stijgende vraag naar woningen. Doordat de prijsuitslagen op de woningmarkt minder groot worden, neemt ook het risico op een daling van de huizenprijzen af.
- De planbatenheffing is vergeleken met actief grondbeleid voor gemeenten een minder risicovolle manier om een deel van de baten van woningbouwontwikkeling af te romen. Bij actief grondbeleid dragen gemeenten namelijk ook de risico's van een daling van de grondwaarde.

Nadelen

- Op korte termijn kan de maatregel tot minder nieuwbouw leiden, doordat sommige projectontwikkelaars verliezen op hun grondposities moeten nemen. Op locaties waar sowieso zou zijn gebouwd, wordt namelijk een deel van de opbrengsten afgeroomd. Het is niet op voorhand vast te stellen hoeveel geplande projecten dit mogelijk onrendabel zou maken. De winstmarge varieert namelijk per project en hangt ook van veel andere factoren af, waaronder de onderhandeling met de gemeente over de verdeling van de kosten voor de gebiedsontwikkeling. Op lange termijn neemt de nieuwbouwproductie toe, omdat de planbatenheffing het voor gemeenten aantrekkelijker maakt om extra woningbouwlocaties aan te wijzen.

7. Neem bij het toetsen van woningbouwplannen aan de regionale woningbehoefte ook de langetermijnontwikkeling van de huizenprijzen in die regio mee.

Wij stellen voor om de woningbehoefte niet alleen in te schatten op basis van demografische ontwikkelingen (zoals nu gebeurt), maar ook aan de hand van bijvoorbeeld de ontwikkeling en niveaus van de huizenprijzen; in regio's waar de prijzen structureel relatief hard stijgen, zou de schatting van de woningbehoefte dan hoger uitvallen. Provincies zullen hierdoor sneller bereid zijn om in deze regio's meer woningbouw toe te staan, mits deze past binnen de kaders die klimaatverandering, klimaatadaptatie en biodiversiteit aan de ruimtelijke ordening stellen.

¹⁰ Het zou onjuist zijn om hierbij uit te gaan van de marktwaarde van de grond voor de bestemmingswijziging, omdat hierin de optiewaarde van de toekomstige bestemmingswijziging is verwerkt.

Effect:

+ = positief effect - = negatief effect

Schept ruimte voor verlaging inkomstenbelasting op arbeid		Maakt woningmarkt toegankelijker		Maakt de huizenprijzen stabiel		Verkleint ongelijkheid huurders en kopers	
Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn
			+		+		

Voordelen

- De nieuwbouwproductie neemt toe, waardoor de woningmarkt toegankelijker wordt. Op termijn worden woningen hierdoor namelijk beter betaalbaar.
- Door een betere inschatting van de woningbehoefte kan de woningbouw de vraag beter volgen. De huizenprijzen zullen hierdoor minder grillig worden. Een meer gelijke toename van vraag en aanbod op de woningmarkt tempert namelijk de prijsstijging. Doordat de prijsuitslagen op de woningmarkt minder groot worden, neemt ook het risico op een daling van de huizenprijzen af.

Nadelen

- Mogelijk meer druk om te bouwen in open ruimte of nabij gelegen waardevolle landschappen.

8. Gemeenten kunnen bijdragen aan meer nieuwbouw door minder eisen te stellen aan bouwprojecten en/of een directe financiële bijdrage te leveren aan maatschappelijke doelen.

Gemeenten die de bouw van nieuwe woningen willen versnellen, kunnen ervoor kiezen om maatschappelijke doelen vaker via een directe financiële bijdrage te realiseren, in plaats van via een stapeling van eisen aan woningbouw. Deze stapeling van eisen maakt woningbouwprojecten namelijk minder rendabel en het ontwikkelproces complexer, vanwege de vele dossiers die ermee zijn gemoeid. Tegelijkertijd stellen gemeenten deze eisen met een bepaald maatschappelijk doel, en is het niet altijd wenselijk om deze eisen volledig los te laten.

De door ons voorgestelde planbatenheffing biedt gemeenten een alternatief om maatschappelijke doelen mee te realiseren, zonder hiervoor extra eisen te stellen aan woningbouwprojecten. Gemeenten kunnen de opbrengsten van deze planbatenheffing namelijk gebruiken om bijvoorbeeld een groter aandeel sociale huurwoningen te financieren en zo te voorkomen dat het aanbod in dit segment achterblijft. De planbaten van het ene project kunnen zij hierbij inzetten voor een ander project. Gemeenten die bijvoorbeeld een groter aandeel sociale huur willen realiseren, kunnen hiermee discussies over kortingen op de grondprijs voorkomen, en met de inkomsten uit de planbaten een directe bijdrage leveren aan de financiering hiervan.

Effect:

+ = positief effect - = negatief effect

Schept ruimte voor verlaging inkomstenbelasting op arbeid		Maakt woningmarkt toegankelijker		Maakt de huizenprijzen stabiel		Verkleint ongelijkheid huurders en kopers	
Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn
			+		+		

Voordelen

- Het ontwikkelproces van nieuwbouw wordt minder complex, zodat de nieuwbouwproductie kan toenemen. Hierdoor wordt de woningmarkt op langere termijn toegankelijker.
- Doordat de woningbouw de vraag beter kan volgen, zullen de huizenprijzen minder grillig worden. Een betere aansluiting van vraag en aanbod op de woningmarkt tempert namelijk de prijsstijging. Doordat de prijsuitslagen op de woningmarkt minder groot worden, neemt ook het risico op een daling van de huizenprijzen af.

Nadelen

- Minder eisen stellen aan bouwprojecten kan ten koste gaan van de maatschappelijke doelstellingen die gemeenten willen realiseren. Denk bijvoorbeeld aan maatschappelijke doelen als meer sociale huurwoningen of segregatie tegengaan. De opbrengsten vanuit de planbatenheffing kunnen dit voorkomen, maar de mate waarin kan nog verder worden onderzocht.

9. Maak bouweisen uniform om industrieel bouwen te stimuleren

Wij stellen voor om de eisen aan woningbouw landelijk uniform te maken en zo de industriële bouw te stimuleren. Momenteel stellen gemeenten nog een deel van de bouweisen vast en verschillen deze eisen per locatie. Dit zorgt voor onzekerheid over de toekomstige vraag naar industriële bouw. Verder is er voor industriële bouw schaal nodig (voldoende vraag) om de grote aanvangsinvesteringen rendabel te maken. Uniforme bouweisen kunnen aanbieders van modulaire fabrieksmatige woningbouw stimuleren om te investeren. Ook scheppen zij meer duidelijkheid over de prestatie-eisen van woningconcepten uit de fabriek. Om maatschappelijke doelstellingen op terreinen als duurzaamheid en circulair bouwen te realiseren, kunnen eventueel op nationaal niveau extra eisen worden gesteld.

Effect:

+ = positief effect - = negatief effect

Schept ruimte voor verlaging inkomstenbelasting op arbeid		Maakt woningmarkt toegankelijker		Maakt de huizenprijzen stabiel		Verkleint ongelijkheid huurders en kopers	
Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn
			+		+		

Voordelen

- Meer fabrieksmatige bouw zal de nieuwbouw versnellen. De woningbouw kan een stijging van de vraag dan beter volgen, waardoor de huizenprijzen minder grillig worden. Een meer gelijke toename van vraag en aanbod op de woningmarkt tempert namelijk de prijsstijging. Doordat de prijsuitslagen minder groot worden, neemt ook het risico op een sterke daling van de huizenprijzen af.
- De uitstoot van stikstof bij woningbouw gaat omlaag.
- Doordat minder energieverbruik nodig is voor woningbouw daalt de uitstoot van CO₂.
- Industrialisatie van de bouw kan de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad versnellen en goedkoper maken.

Nadelen

- Standaardisatie van de bouw kan woningen eenvormiger maken.

Maatregelen op het gebied van leennormen

Aangescherpte leennormen helpen om prijsuitslagen op de woningmarkt te verkleinen. Een beperking van de schuldfinanciering op de woningmarkt zorgt er daarnaast voor dat een huizenprijsdaling de economie, de financiële sector en individuele huishoudens minder schade toebrengt. Andere maatregelen uit ons voorstel dragen hier ook al aan bij: zo neemt door de afbouw van fiscale voordelen op de koopwoningmarkt de prikkel af om woningen met schuld te financieren en draagt een hogere nieuwbouwproductie bij aan stabielere woningprijzen. Op het gebied van leennormen stellen wij voor om bij wijzigingen van de leennormensystematiek de gevolgen voor de macro-financiële stabiliteit zwaarder mee te laten wegen. Ook stellen wij voor de te verwachten energielasten mee te nemen bij de bepaling van de inkomensleennormen. Wanneer de woningschaarste afneemt, kan een verlaging van de maximale Loan-to-Value (LTV) op termijn helpen de risico's voor de macro-financiële stabiliteit nog verder te verlagen. Strengere LTV-normen raken starters zeker in tijden van grote woningschaarste het hardst, omdat zij nog geen overwaarde kunnen inbrengen voor de aankoop van hun huis.

10. Hou bij wijzigingen van de systematiek van inkomensleennormen meer rekening met de gevolgen voor de macro-financiële stabiliteit

Wij stellen voor om bij een wijziging van de systematiek van de NIBUD-inkomensleennormen de gevolgen hiervan voor de macro-financiële stabiliteit zwaarder mee te laten wegen, door de AFM en DNB een formele adviesrol te geven aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Zij kunnen er dan op letten dat de leenruimte niet extra omhoog gaat (zoals de afgelopen jaren gebeurde voor tweeverdieners en mensen met een studieschuld) in tijden van sterke prijsstijgingen. Op zulke momenten zorgt de extra leenruimte namelijk vooral voor meer prijsstijgingen en niet voor een toegankelijker woningmarkt.

Het ministerie van BZK stelt jaarlijks vast welk bedrag huishoudens maximaal mogen lenen om een huis te kopen. Dit doet zij op basis van door het NIBUD vastgestelde maximale financieringslastenpercentages. Momenteel betreft het NIBUD de AFM en DNB wel bij de systematiek om de leennormen te bepalen, maar beide hebben geen formele adviesrol. Het NIBUD baseert de leennormen hierdoor in de praktijk vooral op de financieringsruimte die verantwoord is gezien het geld dat huishoudens hebben te besteden. Vanuit maatschappelijk perspectief zijn de leennormen hierdoor niet per se optimaal.

Om de huizenprijzen minder grillig te maken, raden we voorzieningen als startersleningen en andere manieren om extra krediet te verlenen af in tijden van sterke prijsstijgingen op de woningmarkt. Deze zorgen in een overspannen woningmarkt namelijk voor nog meer groei van de huizenprijzen. Na verloop van tijd doen zij dus de positieve effecten op de betaalbaarheid van een koopwoning teniet.

Effect:

+ = positief effect **-** = negatief effect

Schept ruimte voor verlaging inkomstenbelasting op arbeid		Maakt woningmarkt toegankelijker		Maakt de huizenprijzen stabiel		Verkleint ongelijkheid huurders en kopers	
Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn
				+	+		

Voordelen

- De maatregel verkleint de zelfversterkende effecten op de woningmarkt. Als de huizenprijzen stijgen, maakt een hoge LTV-norm een nieuwe ronde prijsstijgingen mogelijk, aangezien de leencapaciteit door de prijsstijging ook toeneemt. LTI-normen stellen een bovengrens aan dit effect. Om meer te lenen, moeten huishoudens ook voldoende inkomen hebben. Strengere LTI-normen helpen zo om huizenprijsstijgingen te verkleinen.

Nadelen

- Als men de LTI-normen in een schaarse woningmarkt met stijgende huizenprijzen niet verder verruimt, beperkt dit de prijzen die huishoudens kunnen bieden voor een koopwoning. Het zal sommige huishoudens hierdoor op korte termijn niet lukken om een huis te kopen. Maar op langere termijn wordt de woningmarkt niet minder toegankelijk, aangezien het effect van ruimere LTI-normen in een schaarse markt volledig in de prijzen verdampt.

11. Maak de te verwachten energielasten onderdeel van de inkomensleennormen

Wij stellen voor om in de leennormen een forfaitair energieverbruik (op basis van woningtype, gebruiksoppervlakte en energielabel) op te nemen en het inkomen van huizenkopers voortaan te toetsen aan de som van financieringslasten en energielasten. Vanwege de schommeling van de energieprijzen stellen wij voor om hierbij een voortschrijdend vijfjaarsgemiddelde te hanteren. De maximale financieringslastenpercentages gaan zodanig omhoog dat de leenruimte gemiddeld gelijk blijft. Hierdoor neemt de maximale hypotheek toe voor huizenkopers die een energiezuinige woning kopen, en neemt de maximale hypotheek af voor een huis met een ongunstig energielabel. Zo ontstaat automatisch extra leenruimte zodra de koper investeert in de verduurzaming van de woning, maar alleen als daardoor de energielasten omlaag gaan.

Effect:

+ = positief effect - = negatief effect

Schept ruimte voor verlaging inkomstenbelasting op arbeid		Maakt woningmarkt toegankelijker		Maakt de huizenprijzen stabiel		Verkleint ongelijkheid huurders en kopers	
Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn
				-	+		

Voordelen

- De maatregel verlaagt de betaalrisico's als gevolg van hoge energielasten bij huishoudens in niet-duurzame woningen.
- De maatregel voorkomt dat leennormen rendabele verduurzaming in de weg staan en draagt zo bij aan verduurzamingsdoelen.

Nadelen

- De maatregel kan leiden tot relatief lagere prijzen voor woningen die veel energie verbruiken. Dit vergroot op termijn de vermogensongelijkheid tussen eigenaren van duurzame en die van niet-duurzame woningen.

12. Verlaging van de maximale LTV-limiet

Een verdere stapsgewijze verlaging van de maximale LTV-limiet (nu 100 procent) kan op termijn - wanneer de woningschaarste is afgenomen - helpen om de financiële stabiliteitsrisico's op de woningmarkt verder te beperken. Welk percentage hierbij optimaal is, moet nog blijken uit toekomstig onderzoek. Hierbij gaat het om een uitruil tussen de financiële stabiliteitsrisico's en de mogelijkheden van huishoudens om hun consumptie over de levensloop uit te smeren.

Een lagere maximale LTV-limiet maakt het moeilijker voor starters om een woning te kopen, omdat zij nog geen overwaarde kunnen inbrengen voor de aankoop van hun huis. Een beperking van de maximale LTV-limiet zou starters nu extra hard raken vanwege de huidige hoge huizenprijzen. Als de andere maatregelen in ons pakket ook zijn doorgevoerd, zal een hypotheek ter hoogte van de waarde van de woning (100 procent Loan-To-Value) al minder gebruikelijk worden. De maatregelen maken woningen namelijk minder duur en huren minder hoog, en zij verhogen het netto-inkomen van jonge starters. Hierdoor kunnen zij gemakkelijker sparen voor een koopwoning. Ook stellen we voor dat jonge huizenkopers pensioenvermogen mogen gebruiken om een eigen huis te kopen.

Effect:

+ = positief effect **-** = negatief effect

Schept ruimte voor verlaging inkomstenbelasting op arbeid		Maakt woningmarkt toegankelijker		Maakt de huizenprijzen stabiel		Verkleint ongelijkheid huurders en kopers	
Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn
					+		

Voordelen

- Doordat er minder huishoudens zijn met een hoge LTV-ratio, nemen de financiële stabiliteitsrisico's af.

Nadelen

- De koopmarkt wordt minder toegankelijk voor starters.
- Het wordt moeilijker voor huishoudens om hun consumptie over de levensloop uit te smeren. Maar hier staat tegenover dat we voorstellen om het mogelijk te maken dat zij pensioenvermogen gebruiken om een huis te kopen.

Maatregelen voor het huursegment

Het huidige woningmarktstelsel subsidieert het sociale-huur- en het koopsegment. Subsidies voor de vrijehuursector zijn er nagenoeg niet. Dit heeft ervoor gezorgd dat deze relatief klein is ten opzichte van de andere woonsegmenten. Huurders in de vrije sector hebben hierdoor relatief hoge woonlasten vergeleken met huurders in de sociale sector en eigenaar-bewoners. Voor een beter functionerende woningmarkt is een groter aanbod van vrijehuurwoningen noodzakelijk. Zo kan deze sector een betaalbaar alternatief bieden voor huishoudens met een lager inkomen (die nu door wachtlijsten niet terecht kunnen in de sociale-huursector) en huishoudens met een middeninkomen die geen huis kunnen kopen of die uitsluitend willen huren. We zien ook in de toekomst nog altijd een noodzakelijke rol voor woningcorporaties die voorzien in woningen tegen huren die lager liggen dan in de markt gebruikelijk is voor huishoudens met lagere inkomens. Dankzij de afschaffing van de verhuurdersheffing hebben corporaties meer geld om nieuwe woningen te bouwen. Een voorwaarde voor een toegankelijke woningmarkt is dat zij dit kunnen en willen blijven doen. Gemeentes kunnen hierover prestatieafspraken met hen maken.

Minder regulering van het aanbod en de huurprijzen kan de huurmarkt toegankelijker maken. Maar wel moet hiervoor eerst de woningschaarste zijn afgenomen.¹¹ Dit is waarschijnlijk pas op langere termijn het geval, nadat andere maatregelen zijn doorgevoerd. Bovendien moeten eerst de inkomsten uit huur en de waardevermindering van de verhuurde woning in box 3 worden belast (zoals het kabinet volgens het coalitieakkoord wil doen). In een overspannen markt zal minder regulering van de huurmarkt namelijk voor flinke huurstijgingen zorgen en wonen minder betaalbaar maken.

Een alternatief is om juist met meer regulering en subsidies voor betaalbare woonruimte te zorgen. Ook hiermee kan de overheid sociale doelen waarborgen, zoals ruimtelijke segregatie voorkomen. Sommige van de ondertekenaars geven hier de voorkeur aan boven het op termijn vrijgeven van de aanvangshuren. Regulering van huurprijzen zorgt voor verstoringen in het aanbod. Deze kunnen worden weggenomen met bouwsubsidies. Een nadeel is dat het aanbod uniformer wordt en minder goed aansluit bij de vraag. Wachtlijsten kunnen blijven bestaan als subsidies tekortschieten of de verstoringen door regulering niet goed kunnen opheffen.

Verder pleiten we op korte termijn voor een versterking van de huurdersrechten in het vrijehuursegment, vanwege de ongelijke machtsverhouding tussen verhuurders en huurders.

13. Gebruik opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht niet als instrument om woningnood aan te pakken

Wij stellen voor om op termijn een tekort aan woningen en een slechte toegankelijkheid van de lokale woningmarkt te schrappen als onderbouwingsgrond om de opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht te mogen toepassen. De opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht hebben namelijk als nadeel dat zij de groei van de woningvoorraad afremmen, doordat deze instrumenten ook de investeringen in splitsing en transformatie beperken. Verhuur reguleren op grond van argumenten die samenhangen met de leefbaarheid van wijken blijft wel toegestaan.

Effect:

+ = positief effect - = negatief effect

Schept ruimte voor verlaging inkomstenbelasting op arbeid		Maakt woningmarkt toegankelijker		Maakt de huizenprijzen stabiel		Verkleint ongelijkheid huurders en kopers	
Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn
			+				+

¹¹ Signalen van woningschaarste zijn onder meer lange wachttijden bij woningcorporaties en hoge gemiddelde huren (boven niveau middenhuur) voor nieuwe huurcontracten. Op deze terreinen is eerst verbetering nodig.

Voordelen

- Een groter aanbod van vrijhuursectorwoningen in het lagere prijssegment, zodat er een volwaardig alternatief komt voor de markt voor koopwoningen.
- Stijging van de totale woningvoorraad. Commerciële verhuurders spelen ook een belangrijke rol bij de transformatie van commercieel vastgoed naar woningen en bij de splitsing van huizen. Transformatie en splitsing kunnen op korte termijn voor extra woningen zorgen.

Nadelen

- Zonder opkoopbescherming zullen meer woningen verschuiven van het koop- naar het vrijhuursegment. Hierdoor wordt de woningmarkt voor koopstarters minder toegankelijk.

14. Schaf het woningwaarderingsstelsel (WWS) op termijn stapsgewijs af; reguleer de maximale huurstijging voor zittende huurders

Wij stellen voor om de regulering van aanvangshuren op termijn af te schaffen, zodat een volwaardige commerciële huursector kan ontstaan. Op korte termijn zouden hierdoor de huren voor huizen van commerciële verhuurders in het gereguleerde segment echter sterk kunnen stijgen. Daarom begint de afbouw pas als de schaarste van woonruimte is afgenomen. Vanaf dat moment kan de liberalisatiegrens stapsgewijs omlaag. Voor bestaande gereguleerde huurcontracten blijft het WWS van toepassing.

Het kabinet heeft recent juist aangekondigd de reikwijdte van de vrijhuursector flink in te willen perken, door het WWS ook toe te passen op woningen met een aanvangshuur van 1.000 tot 1.250 euro (de precieze grens ligt nog niet vast). Hoewel dit op korte termijn kan bijdragen aan lagere huren voor sommige huishoudens, zullen sommige investeerders huurwoningen gaan afstoten en minder gaan investeren in nieuwbouw. Dat maakt het voor woningzoekers op termijn lastiger om een huurwoning te vinden en daardoor wordt de woningmarkt uiteindelijk niet toegankelijker. Ons voorstel is om de betaalbaarheid op de lange termijn te verbeteren door meer aanbod te creëren en door huurders en huiseigenaren fiscaal gelijk te behandelen.

De maatregel heeft in de meeste gevallen geen effect op de huren die woningcorporaties rekenen. Voor hen is huurprijsregulering namelijk niet bindend, aangezien zij woningen op grond van hun sociale doelstellingen vrijwillig voor een lagere huur dan de markthuur verhuren. Maar commerciële verhuurders bieden woningen niet aan als zij door huurprijsregulering niet het gewenste rendement kunnen behalen. Hierdoor wordt het aanbod van huurwoningen in dit segment kleiner, zonder dat er noodzakelijkerwijs een groot effect is op de huren van de woningen die ze wel aanbieden.¹² Wij stellen daarom voor om de regulering van de aanvangshuren uiteindelijk af te schaffen.

Terwijl huurder en verhuurder (los van marktomstandigheden) een in beginsel gelijkwaardige positie hebben bij de onderhandeling over de *aanvangshuur*, heeft de verhuurder een veel sterkere positie dan de huurder bij de onderhandeling over de *huurstijging*. De huurder krijgt bij een verhuizing namelijk te maken met aanzienlijke kosten, waaronder een mogelijk niet-gewenste verandering van woonomgeving. Daarom stellen we voor om de aanvangshuren niet te reguleren, maar huurstijgingen voor zittende huurders wel. Zittende huurders worden zo beschermd tegen willekeur van verhuurders, terwijl huurstijgingen in lijn met de ontwikkeling van de aanvangshuren in de betreffende woningmarktregio (met de inflatie plus een beperkte opslag als jaarlijkse bovengrens) wel zijn toegestaan.

¹² Dit komt door een selectie-effect. Voor woningen die commerciële verhuurders wel aanbieden, zal het rendement doorgaans bij de huidige regulering al in de buurt liggen van een marktconform rendement. Het effect op de huren is groter bij woningen die ze (vrijwel) niet aanbieden omdat hier door regulering geen marktconform rendement valt te behalen.

Effect:

+ = positief effect - = negatief effect

Schept ruimte voor verlaging inkomstenbelasting op arbeid		Maakt woningmarkt toegankelijker		Maakt de huizenprijzen stabiel		Verkleint ongelijkheid huurders en kopers	
Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn
			+				+

Voordelen

- Door de maatregel neemt het aanbod van woningen in het vrijhuursegment toe. Hierdoor wordt dit segment toegankelijker.
- De maatregel zorgt voor een beter functionerende vrijhuurmarkt, doordat de huren van commerciële huurwoningen marktconform worden.
- De totale woningvoorraad groeit door meer transformaties van commercieel vastgoed naar woningen, splitsing van huizen en een hogere nieuwbouwproductie.

Nadelen

- De huren van woningen van commerciële aanbieders in het goedkope segment stijgen. Dit pakt ongunstig uit voor huishoudens die ook zonder deze maatregel in dit segment een huurwoning van een commerciële verhuurder hadden gehuurd.

15. Versterk de rechten van huurders met betrekking tot de kwaliteit van de woning

Wij stellen voor om ook huurders in de vrije sector toegang te geven tot de huurcommissie, om huurrechten met betrekking tot (bijvoorbeeld) woningkwaliteit en isolatienormen af te dwingen. De rechten van huurders zijn al wettelijk vastgelegd, maar huurders in de commerciële sector kunnen naleving hiervan alleen via de rechter afdwingen. Dit is kostbaar en vergroot de kans dat huurders het slachtoffer worden van slecht verhuurderschap.

Effect:*

+ = positief effect - = negatief effect

Schept ruimte voor verlaging inkomstenbelasting op arbeid		Maakt woningmarkt toegankelijker		Maakt de huizenprijzen stabiel		Verkleint ongelijkheid huurders en kopers	
Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn

* Deze maatregel draagt niet zelfstandig bij aan de vier hoofddoelstellingen, maar dient om slecht verhuurderschap in de vrijhuursector te voorkomen.

Voordelen

- Voor verhuurders loont het soms om niet of weinig te investeren in het onderhoud en de verbetering van woningen. Dit is nadelig voor huurders en kan ook tot achteruitgang van wijken leiden. Deze maatregel biedt hiervoor tegenwicht.

Nadeel

- De verbeterde rechten van huurders maken beleggen in woningen minder vrijblijvend. Dit verhoogt de risico's voor verhuurders, waardoor de aanvangshuren hoger worden en/of het aanbod van huurwoningen afneemt.

Overige maatregelen

Naast belastingmaatregelen, maatregelen voor het woningaanbod en maatregelen die de huursector hervormen, zijn nog enkele aanvullende maatregelen denkbaar voor de woningmarkt. Bijvoorbeeld de invoering van de mogelijkheid voor huishoudens om een deel van hun pensioenvermogen te gebruiken om een huis te kopen. Een voordeel hiervan is dat mensen hun consumptie beter over hun levensloop kunnen spreiden. Ook willen we minder belemmeringen voor woningdelen. Een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad kan de woningschaarste helpen verkleinen.

16. Gebruik pensioenvermogen voor de aankoop van een huis

Wij stellen voor om deelnemers aan pensioenregelingen op termijn het recht te geven geld te onttrekken aan hun pensioenvoorziening om een huis te kopen. Hierdoor kunnen huishoudens hun uitgaven beter spreiden over hun levensloop en kan de welvaart omhoog gaan. De combinatie van relatief hoge pensioenbesparingen en een groot aandeel eigenwoningbezit zorgt nu voor hoger dan optimale besparingen, waarbij een lager besteedbaar inkomen het consumptiebudget van huishoudens beperkt.

Randvoorwaarden voor invoering van deze maatregel:

1. De woningschaarste moet zijn afgenomen. Anders zorgt deze maatregel ervoor dat de huizenprijzen verder stijgen.
2. De hervorming van het pensioenstelsel (zoals afgesproken in het pensioenakkoord) moet zijn afgerond. De situatie waarin jongeren geld onttrekken aan hun pensioen staat namelijk op gespannen voet met het solidariteitsbeginsel tussen jongere en oudere deelnemers in het huidige pensioenstelsel.

De maatregel gaat over het tweede-pijlerpensioen, en houdt in dat jongere deelnemers van pensioenfondsen de mogelijkheid krijgen om pensioenrechten op basis van de actuele waarde ervan (rekening houdend met de dekkingsgraad) te verkopen. We stellen voor om het maximale percentage dat huizenkopers mogen opnemen afhankelijk van de leeftijd te verlagen, zodat er voldoende pensioenvermogen overblijft voor het moment waarop de koper met pensioen gaat. De huiseigenaar heeft dan weliswaar een lager pensioen, maar ook de lage maandlasten van wonen in een eigen huis waarvan de hypotheek is afgelost.

De koper moet deze middelen verplicht inbrengen als eigen vermogen. Zij mogen samen met de hypothecaire financiering niet meer bedragen dan 100 procent van de woningwaarde. Bij onttrekking betaalt de huizenkoper belasting over het bedrag in box 1, waarna hij het geld gebruikt om een huis te kopen. Als na verkoop van het huis en betaling van de vermogenswinstbelasting een bedrag overblijft en de koper gaat vervolgens huren, moet hij het uit het pensioenvermogen opgenomen bedrag weer inleggen in het pensioen. Bij deze hernieuwde inleg geldt weer aftrek in box 1.¹³

Effect:

+ = positief effect **-** = negatief effect

Schept ruimte voor verlaging inkomstenbelasting op arbeid		Maakt woningmarkt toegankelijker		Maakt de huizenprijzen stabiel		Verkleint ongelijkheid huurders en kopers	
Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn
					+		

¹³ Bij onderwaarde is vanuit de verkoop van de woning geen geld beschikbaar om het pensioen weer aan te vullen. Doordat de voormalige huiseigenaar geen vermogen meer opbouwt in de vorm van een eigen woning, loopt hij hierdoor het risico op een ontoereikend pensioen.

Voordelen

- De mogelijkheid om pensioenvermogen te gebruiken voor de aankoop van een huis beperkt de noodzaak om een (hoge) hypotheek af te sluiten (en draagt zo dus bij aan een verlaging van de LTV's). Dit vertaalt zich in kortere huishoudbalansen en minder grillige huizenprijzen en economie.
- Deze maatregel maakt het gemakkelijker voor starters om een woning te kopen (mits zij al een aantal jaren pensioen opbouwen) en voor huishoudens om hun uitgaven over hun levensloop te spreiden.

Nadelen

- Door deze maatregel vloeit extra geld naar de woningmarkt toe. In een verhitte woningmarkt drijft dit de huizenprijzen op, en zijn bovengenoemde voordelen beperkt.
- De maatregel vergroot het risico op een te laag pensioen. Ten eerste neemt het bedrag dat huishoudens voor hun pensioen sparen af. Ten tweede gebruiken zij het onttrokken geld voor de aankoop van één type activum (een woning), in plaats van het gespreid te beleggen. Het risico op flinke verliezen neemt hierdoor toe.

17. Verminder de belemmeringen voor woningdelen op Rijks- en gemeentelijk niveau

Wij stellen voor om de gemeentelijke regels die woningen delen in de weg staan te versoepelen en bij de vormgeving van uitkeringen en toeslagen rekening te houden met hun gevolgen voor de aantrekkelijkheid hiervan.

Gemeenten kunnen bekijken welke regels voor woningdelen zij kunnen versoepelen zonder in te boeten op de veiligheid van de bewoners. Dit vraagt om een afweging tussen het voordeel van minder woningschaarste en de kosten op andere terreinen (bijvoorbeeld lokale overlast of de noodzaak om lokale voorzieningen af te stemmen op permanente bewoning). De Rijksoverheid kan meer rekening houden met de gevolgen van beleid voor de aantrekkelijkheid van een gedeelde woning. Bijvoorbeeld door minder hoge kortingen op toeslagen wanneer mensen een woning delen. Of door een lagere korting op de bijstand in het geval van thuiswonende kinderen.

Effect:

+ = positief effect - = negatief effect

Schept ruimte voor verlaging inkomstenbelasting op arbeid		Maakt woningmarkt toegankelijker		Maakt de huizenprijzen stabiel		Verkleint ongelijkheid huurders en kopers	
Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn	Korte termijn	Lange termijn
		+	+				

Voordelen

- Elk van deze maatregelen kan op korte termijn de druk op de woningmarkt helpen verminderen. De mogelijkheden om (samen) te wonen nemen toe, wat de woningmarkt toegankelijker maakt.

Nadelen

- Versoepeling van de regels voor woningdelen kan ten koste gaan van doelstellingen op andere terreinen (lokale overlast, het voorkomen van verkamering, noodzaak om lokale voorzieningen af te stemmen op permanente bewoning, inkomenspolitiek).
- Deze maatregel zorgt op Rijksniveau voor hogere uitgaven (via hogere toeslagen en hogere uitgaven aan bijstand).

Verdelingseffect

- Door de maatregel neemt het inkomen toe van huishoudens die een woning delen met meer personen die een uitkering of toeslagen ontvangen.

Procesbeschrijving

Deze woningmarktvisie is de uitkomst van een traject dat is gestart op initiatief van de drie grootste Nederlandse banken. Hierbij is een groot aantal economen en woningmarktdeskundigen geraadpleegd. De volgende stappen zijn daarbij doorlopen.

Voorbereidende fase (oktober tot en met november 2021)

Schrijven probleemanalyse en verkenning van mogelijke maatregelen om de woningmarkt te hervormen door de woningmarkteconomen en hoofdeconomen van ING, Rabobank en ABN-AMRO.

Expertsessie en vervolggesprekken met woningmarktexperts (december 2021 en januari 2022)

Tijdens een expertsessie op 2 december 2021 en een aantal vervolggesprekken met afzonderlijke deskundigen heeft een verdere verkenning plaatsgevonden van de belangrijkste problemen op de Nederlandse woningmarkt, de oorzaken van deze problemen, en mogelijke oplossingen. De volgende economen en woningmarktdeskundigen zijn hierover geraadpleegd: Maarten Allers (Rijksuniversiteit Groningen /COELO), Dirk Bezemer (Rijksuniversiteit Groningen), Peter Boelhouwer (TU Delft), Arnoud Boot (Universiteit van Amsterdam), Dorinth van Dijk (DNB), Bas Jacobs (Vrije Universiteit Amsterdam), Matthijs Korevaar (Erasmus Universiteit Rotterdam), Erwin van der Krabben (Radboud Universiteit), Arjan Lejour (Tilburg Univeristy), Barrie Needham (Radboud Universiteit, emeritus), Dirk Schoenmaker (Erasmus Universiteit Rotterdam), Francesco Veenstra (Rijksbouwmeester), Wouter Veldhuis (Rijksadviseur), Arno van der Vlist (Rijksuniversiteit Groningen), Sep van de Voort (Volksbank), Edi Vording (DNB) en Paul de Vries (Kadaster).

Uitwerking integrale woningmarktvisie (februari en maart 2022)

Op basis van de verzamelde inzichten van deskundigen is een integrale woningmarktvisie geschreven met voorstellen voor structurele beleidshervormingen die de belangrijkste knelpunten kunnen aanpakken – de ontoegankelijkheid, ongelijkheid en grilligheid van de Nederlandse woningmarkt.

Toetsing en afronding (april en mei 2022)

Op basis van de concepttekst van de integrale woningmarktvisie hebben verdere gesprekken plaatsgevonden met een deel van de betrokken experts. Op basis van deze gesprekken is de woningmarktvisie verder aangescherpt.

Literatuurlijst

- Actieagenda Wonen, 2021, [Samen werken aan goed wonen](#).
- Bartelsman, E.J., et al., 2012, [Zes stappenplan: naar een duurzame financiering van de woningmarkt](#).
- Bezemer, D., Schoenmaker, D., 2021, [Strengere hypotheekcriteria zullen huizenprijzen remmen](#), ESB.
- Biesenbeek, C., Mastrogiamco, M., Vording, E., 2021, [Vier ingrediënten voor een evenwichtigere woningmarkt](#), DNB.
- Boelhouwer, P., Boumeester, H., Van der Drift, R., 2022, [De overheid kan en moet aan het werk voor een gezondere woningmarkt](#), ESB.
- Buitelaar, E. et al., 2021, [Wonen na de verkiezingen. Het woningtekort wordt in de regio opgelost](#), PBL.
- Ciurila, C. et al., 2021, [Sturen naar vermogen: De vermogensopbouw bezien vanuit de levensloop](#), CPB Policy Brief.
- Cnossen, S., Jacobs, B. (red.), 2019, [Ontwerp voor een beter belastingstelsel](#), ESB.
- Cnossen, S., Jacobs, B., 2021, [Belast alle werkelijke vermogensopbrengsten, net als andere landen](#), ESB.
- CPB, 2020, [Kansrijk Woonbeleid – Update](#).
- Deelen, A., et al., [Beweging op de woningmarkt: prijzen en volumes](#), CPB Notitie.
- DNB, 2020, [Huizenprijs hangt meer samen met financieringsruimte koper dan met woningtekort](#).
- Elbourne, A., Soederhuizen, B., Teulings, R., 2020, [De effecten van macro-prudentieel beleid op de woningmarkt](#), CPB Notitie.
- Geis, A., Luca, O., 2021, [Real estate in the Netherlands. A taxonomy of policy challenges](#), IMF working paper.
- Groot, S., Lejour, A., Möhlmann, J., 2016, [De positie van middeninkomens op de woningmarkt](#), CPB Policy Brief.
- Groot, S., Michielsen, T., Veenstra, J., 2019, [Het bouwproces van nieuwe woningen](#), CPB Boek.
- Klemm, A. et al., 2021, [Capital income taxation in the Netherlands](#), IMF Working Paper.
- Korevaar, M., 2022, [Historisch gegroeide discrepanties brengen de woningmarkt uit balans](#), ESB.
- Middelkoop, van, M., et al., 2017, [Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt. Verkenning van maatregelen ter bevordering van het aanbod](#), beleidsverkenning.
- Rijksoverheid, 2020, [Brede maatschappelijke heroverwegingen – Ruimte voor wonen](#).
- SER, 2010, [Naar een integrale hervorming van de woningmarkt](#), SER.
- SER, 2013, [Nederlandse economie in stabiel vaarwater. Een macro-economische verkenning](#), SER rapport.
- Teulings, R., Zhang, L., 2019, [Huishoudens met hoge hypotheek bezuinigen tijdens een recessie](#), CPB Notitie.
- Vereniging Eigen Huis, Woonbond, Aedes en NVM, 2012, Wonen 4.0, [Plan voor integrale hervorming van de woningmarkt](#).
- Van der Krabben, E. (2021), [De werking van de grondmarkt; gevolgen voor woningbouw en functioneren woningmarkt](#), ACM.
- Vording, E., et al (2021), [Vier ingrediënten voor een evenwichtigere woningmarkt \(analyse\)](#), DNB.