



Manifest

“Bouwen bouwen bouwen...
....aan een beter belastingstelsel tegen de
wooncrisis”

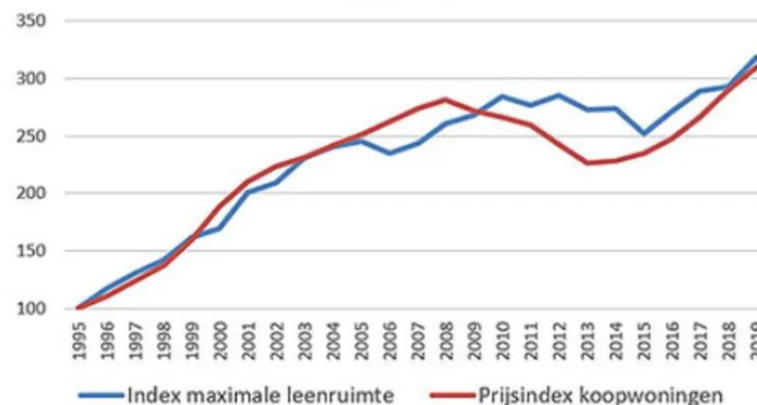
Inleiding

Politici blijven roepen om ‘bouwen, bouwen, bouwen’ als dé oplossing voor de wooncrisis. Maar meer stenen alleen lossen het probleem niet op. Daarvoor is ook een eerlijker belastingstelsel nodig. Waarom? Het belastingstelsel heeft veel meer invloed op het effectiever gebruik van bestaande woningen, doorstroming en het aanjagen van de bouw van betaalbare woningen. Geef in plaats daarvan woningcorporaties de ruimte om te investeren. Zorg bovendien voor een gelijk fiscaal speelveld tussen huurders en kopers en stimuleer optimaal gebruik van bestaande woningen. Het is tijd voor structurele oplossingen in plaats van symptoombestrijding.

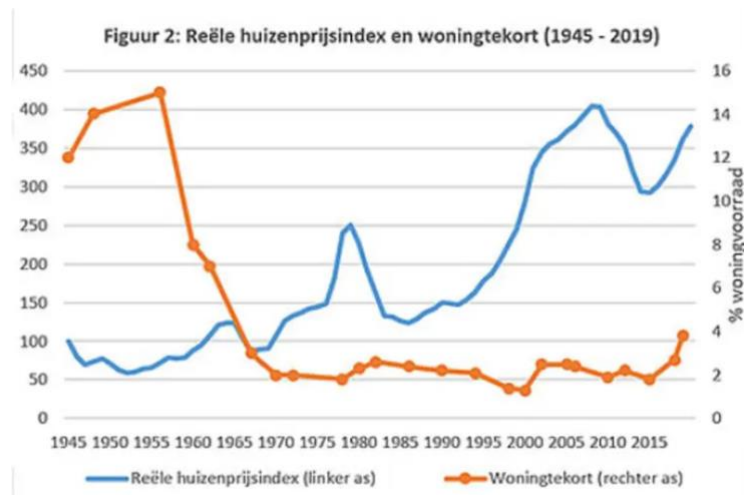
Uit onderzoek van De Nederlandse Bank¹ blijkt dat de leenruimte van woningeigenaren veel meer invloed heeft op de prijsindex van koopwoningen en dat de huizenprijzen maar beperkt samenhangen met de tekorten. Dit wil niet zeggen dat er géén extra woningen nodig zijn, immers er zijn grote tekorten aan onder andere sociale en betaalbare huurwoningen. Tegelijkertijd roept deze analyse om beleid dat niet alleen zorgt voor méér woonruimte, maar ook beïnvloedt hoe de waarde van woningen zich ontwikkelt, en ook van de grond waarop woningen gebouwd worden.

¹ <https://www.dnb.nl/algemeen-nieuws/nieuws-2020/huizenprijs-hangt-meer-samen-met-financieringsruimte-koper-dan-met-woningtekort/>

Figuur 1: Prijsindex koopwoningen versus maximale leenruimte (1995=100)



Bron: CBS, Nibud, DNB, eigen berekeningen. Toelichting: Het maximale leenbedrag is berekend op basis van de tabellen van het Nibud voor de financieringslastpercentages van 1995 tot en met 2019. De maximale hypotheek is vervolgens ieder jaar berekend met het gemiddelde huishoudinkomen in dat jaar en de gemiddelde hypotheekrente van afgesloten hypotheekcontracten in dat jaar.



Bron: Woningtekort: BZK. Woningprijzen: OESO, CBS en tot 1970 de JST macrohistory database (die gebruik maakt van de Herengrachtindex). Data over het woningtekort is niet voor ieder jaar beschikbaar en onderhevig aan veranderende definities.

De Woonbond presenteert samen met Triodos, CNV Jong, FNV Young & United en LSVb een reeks aan 8 concrete voorstellen waar een volgend kabinet. Deze voorstellen bieden politieke partijen direct toepasbare oplossingen om de wooncrisis aan te pakken. Met deze 8 voorstellen wordt de beschikbaarheid van woonruimte verbeterd, wordt de betaalbaarheid van wonen verbeterd, wordt de economie robuuster gemaakt en wordt de schrijnende ongelijkheid tussen huurders en woningeigenaren verkleind.

In Nederland zijn er momenteel geen structurele middelen beschikbaar voor woningbouw en gebiedsontwikkeling. Elk kabinet trekt keer op keer slechts voor een paar jaar middelen uit op incidentele basis. Gezien de enorme omvang van de

wooncrisis zijn er structureel jaarlijks miljarden euro's nodig om de woningbouw aan te jagen en te investeren in hoogwaardige gebiedsontwikkeling, waaronder goede infrastructuur en voorzieningen. Alleen op die manier kunnen er genoeg betaalbare woningen worden gebouwd. Met deze maatregelen komt er ook geld beschikbaar om dit te bekostigen.

Het manifest wordt ondersteund door:

Triodos

CNV Jong

FNV Young & United

LSVb

Maatregel 1 – creëer meer investeringsruimte voor corporaties

In Nederland betalen de woningcorporaties jaarlijks miljarden² euro's aan winstbelasting, waaronder een richtlijn tegen belastingontwijking voor multinationals (de "ATAD"). Woningcorporaties krijgen geen subsidie voor nieuwbouw en moeten jaarlijks de huren verhogen, die corporaties deels moeten afgedragen aan de staat via belasting. Huurders worden hierdoor verantwoordelijk voor het betalen van de bouw van nieuwe woningen door corporaties. Het zou logischer zijn als deze belasting wordt afgeschaft zodat corporaties veel meer kunnen investeren in nieuwbouw, verduurzaming en huurmatiging. Zo kan de wooncrisis op een daadkrachtige én rechtvaardige manier worden aangepakt.

Maatregel 2 – schaf de hypotheekrenteaftrek stapsgewijs

Al jarenlang zeggen economen en internationale organisaties³ dat Nederland de hypotheekrenteaftrek moet afbouwen. Afhankelijk van de rentestand geeft onze overheid jaarlijks omstreeks 10 miljard euro weg aan woningeigenaren. Kopers gaan meer lenen en hogere hypotheekrentes vertalen zich 1 op 1 in hogere prijzen voor koopwoningen. Als afgeleide hiervan ook resulterend in hogere huren. De regeling is prijsopdrijvend en zorgt niet voor betaalbare woningen, blijkt uit onderzoek. Sterker nog, door de hogere prijzen op de koopmarkt is de overheid meer

geld kwijt om woningbouw te subsidiëren door de hoge grondprijzen.

Het voordeel van de hypotheekrenteaftrek (minus de kosten van het eigenwoningforfait) komen vooral terecht bij de hoogste inkomens zo blijkt uit cijfers van het kabinet (onderstaand). 48% van dit belastingvoordeel komt terecht bij de 20% hoogste inkomens, terwijl de onderste 60% inkomens hiervan maar 24% profijt ontvangt. Hiermee is sprake van een forse overdracht van arm naar rijk.

² <https://aedes.nl/media/document/vpb-onderzoek-2023pdf>

³ <https://www.ad.nl/politiek/advies-schrap-ondoelmatige-belastingvoordelen-zoals-hypotheekrenteaftrek-en-bespaar-30-miljard~a2884ae4/>

⁴ Interdepartementaal Beleidsonderzoek "Thuisgeven"

<https://open.overheid.nl/documenten/3c9a85b1-f32b-419e-968c-1abd1f9a8e2e/file>

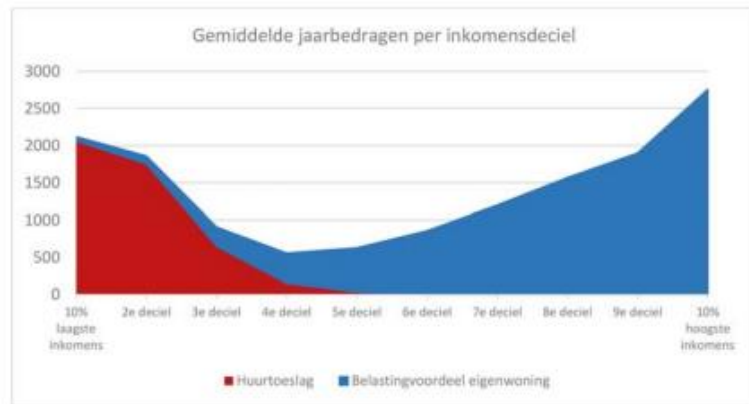
⁵ Ministerie van Financiën "Kansen voor lagere tarieven en beter beleid"

<https://open.overheid.nl/documenten/12107662-a040-436b-81c0-adcd34dfd202/file>

De onderstaande tabel toont dat de huurtoeslaguitgaven vooral terecht komen bij de laagste inkomensdecielen terwijl vooral de hogere inkomensdecielen een belastingvoordeel krijgen van de eigenwoning.

Deciel	Huurtoeslag		Belastingvoordeel eigen woning	
	Gemiddelde	Aandeel	Gemiddelde	Aandeel
10% laagste inkomens	€ 2.060	44%	€ 60	1%
2e deciel	€ 1.750	37%	€ 110	1%
3e deciel	€ 650	14%	€ 260	3%
4e deciel	€ 150	3%	€ 410	4%
5e deciel	€ 30	2%	€ 600	6%
6e deciel	€ -	0%	€ 860	9%
7e deciel	€ -	0%	€ 1.200	12%
8e deciel	€ -	0%	€ 1.570	16%
9e deciel	€ -	0%	€ 1.900	20%
10% hoogste inkomens	€ -	0%	€ 2.760	28%
Total	€ 470	100%	€ 970	100%

De onderstaande grafiek toont de gemiddelde jaarbedragen huurtoeslag en belastingvoordeel eigenwoning per inkomensdeciel.



Bron: beantwoording van vragen bij Wijziging van de begrotingsstaten van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (VII) voor het jaar 2024 (wijziging

⁶ <https://esb.nu/volgend-kabinet-moet-de-belasting-op-vermogensinkomsten-vermogen-en-erfenissen-pragmatisch-hervormen/>

samenhangende met Miljoenennota) d.d. 27 september 2024 door de ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Een volgend kabinet moet de hypotheekrenteaftrek in 10 tot 15 jaar volledig afbouwen, dan kan met die inkomsten de belasting op arbeid worden verlaagd. Wanneer het eigen woningbezit niet langer wordt gesubsidieerd zullen woningeigenaren ook sneller geneigd zijn door te stromen naar een kleinere woning, zo wordt de doorstroming ook bevorderd.

Als alternatieve vormgeving van deze maatregel kan worden overwogen om niet de hypotheekrenteaftrek stapsgewijs af te schaffen, maar het eigenwoningforfait stapsgewijs te verhogen⁶.

Maatregel 3 – schaf het fiscaal voordeel voor expats af

Het afgelopen kabinet stak veel energie in schuldigen aanwijzen voor woningcrisis. E én ding deed zij niet: het fiscale voordeel voor buitenlandse kenniswerkers afschaffen. Dit fiscale voordeel kost de Nederlandse belastingbetaler jaarlijks honderden miljoenen. Dit levert ook een oneerlijke situatie op bij het zoeken naar een woning. De Nederlandse woningzoekende kan in biedingen bij een koopwoning of in de zoektocht naar een huurwoning het afleggen⁷ tegen expats die een omvangrijk fiscaal voordeel genieten. Het is de hoogste tijd om dit fiscale voordeel te beëindigen.

⁷ <https://eenvandaag.avrotros.nl/artikelen/expats-betalen-minder-belasting-en-kunnen-dus-meer-bieden-drijven-ze-de-huizenprijzen-op-in-deze-wijk-is-twee-derde-expat-161172>

Maatregel 4 – voor een leegstandsheffing in

Langdurige leegstand van woningen is in tijden van een wooncrisis onacceptabel. Naar schattingen gaat dit om tussen de 50.000 – 100.000 woningen⁸[3] in Nederland. We willen dat gemeenten een leegstandsheffing kunnen invoeren zodat ze dit effectief kunnen aanpakken. Gemeenten hebben nu geen mogelijkheid om dit financieel daadkrachtig aan te pakken.

Maatregel 5 – voor een planbatenheffing in

Bij de verandering van de bestemming van grond kan de waarde enorm stijgen zonder dat een eigenaar daar iets aan gedaan heeft. Zo is grond voor woningen aanzienlijk meer waard dan voor kantoren of een agrarische functie. Met een planbatenheffing kunnen gemeenten deze waardeestijging belasten en speculatie met grond voorkomen. Het doel is om een eerlijkere verdeling van de voordelen van ruimtelijke ontwikkelingen te creëren, waarbij de gemeenschap profiteert van de waardeestijging van grond.

Maatregel 6 – verhogen belasting bezit 2^e woning

Het fenomeen van de 2^e woning heeft de laatste jaren aan populariteit gewonnen⁹. Zo ontstaat een tegenstelling van een groep Nederlanders met een 2^e woning versus een groep zonder

woning. Er zijn Nederlanders die een woning aankopen in een toeristisch gebied voor de vakantie, terwijl lokale woningzoekenden geen kans maken. Hierbij valt ook te denken aan mensen die *pied-a-terre* in Amsterdam aanhouden. We willen dit bezit extra belasten om deze ongelijkheid te overbruggen. Deze woningen kunnen dan weer beschikbaar komen voor woningzoekenden.

Maatregel 7 – schaf de kostendelersnorm af

De kostendelersnorm werkt als een boete op samenwonen. Als uitkeringsgerechtigden gaan samenwonen krijgen zij veel minder uitkering dan wanneer zij alleen blijven wonen. Dit heeft een negatief effect op het gebruik van de bestaande woningvoorraad, terwijl we juist alles op alles moeten zetten om samenwonen zo aantrekkelijk mogelijk te maken zodat er meer doorstroming komt.

Maatregel 8 – Volledige huurtoeslag voor iedereen vanaf 18 jaar

Huurders hebben recht op gelijke ondersteuning, ongeacht hun leeftijd. Toch kunnen jongeren tussen de 18 en 22 jaar pas huurtoeslag aanvragen als hun huur onder de zogenoemde kwaliteitskortingsgrens valt, momenteel slechts €477,22, de helft van de andere volwassenen. Het gevolg? Jongeren worden uitgesloten van financiële steun waar oudere huurders wél volledig recht op hebben. Jongeren moeten gelijk behandeld

⁸ <https://www.woonbond.nl/nieuws/minister-scherpt-leegstandwet-aan/>

⁹ https://pointer.kro-ncrv.nl/meer-nederlanders-kopen-tweede-woning-vooral-waddeneilanden?utm_source=chatgpt.com

worden, geef iedereen vanaf 18 jaar volledig recht op
huurtoeslag.