

Position paper fiscaliteit en woningmarkt

t.b.v. rondetafel over Volkshuisvesting en fiscaliteit, 5-6-2025

Inleiding

De vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft het Nibud uitgenodigd deel te nemen aan een rondetafelgesprek over volkshuisvesting en fiscaliteit.

De missie van het Nibud is een Nederland zonder geldproblemen. We richten ons daarbij vooral op de mensen in financieel kwetsbare posities. We onderzoeken hoe zij daar terecht komen en wat er nodig is om hun positie te verbeteren. Dat begint bij voldoende inkomen, maar er moet ook rekening gehouden worden met onvermijdbaar (hoge) uitgaven waar sommige mensen mee geconfronteerd worden. Woonlasten vormen een groot deel van het budget van mensen. Het Nibud vindt dat iedereen in Nederland woonlasten moeten kunnen dragen zonder in financiële problemen te komen. Dat geldt zowel voor kopers als voor huurders.

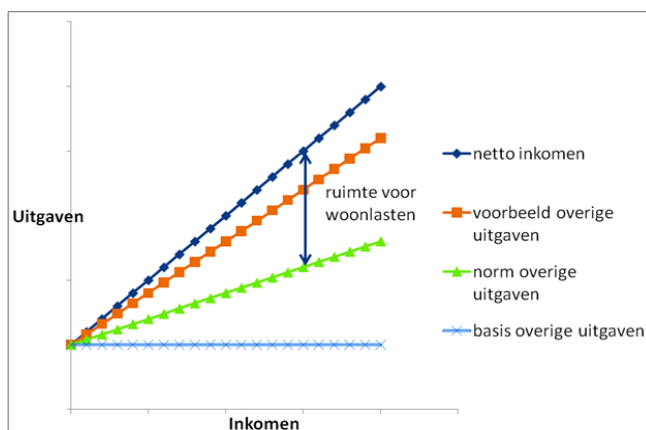
Binnen dat kader kijken wij ook naar het onderwerp van dit rondetafelgesprek. Fiscaliteit is daarbij slechts één onderdeel van de problematiek op de huidige woningmarkt en is niet te isoleren van de andere onderwerpen. De onderliggende vraag is in hoeverre wonen als basisbehoefte betaalbaar en toegankelijk is voor iedereen.

Het Nibud constateert dat er op dit moment een disbalans is op de woningmarkt met groepen die, geholpen door fiscale maatregelen, vermogen opbouwen en degenen die dat niet kunnen. En dat de woonlasten voor eigenwoningbezitters beter betaalbaar zijn dan voor huurders. Willen we die disbalans herstellen dan moeten er andere afwegingen gemaakt worden om de toegankelijkheid en betaalbaarheid van huren en eigenwoningbezit meer met elkaar in lijn te brengen.

Wat is een verantwoorde woonlast?

Het Nibud wil voorkomen dat huishoudens door te hoge woonlasten in financiële problemen terecht komen. We adviseren daarom de overheid over een verantwoorde woonlast op basis van onze methoden voor betaalbaarheid. De methoden voor de maximaal betaalbare huur of financieringslast (hypotheeknorm) zijn vergelijkbaar en bieden inzicht in de betaalbaarheid van woonlasten op basis van het netto besteedbare inkomen en noodzakelijke uitgaven. Daarbij houden we rekening met de fiscale voordelen van de hypotheekrenteaftrek of huurtoeslag. Hypotheekverstrekkers, maar ook woningcorporaties maken gebruik van deze methode om te bepalen wat een verantwoorde financieringslast of huur is.

Figuur 1: Nibud methode voor betaalbaarheid woonlasten



Fiscaliteit woningmarkt toe aan heroverweging

Tegemoetkoming in de kosten van wonen in de vorm van hypotheekrenteaftrek of huurtoeslag spelen een belangrijke rol in de betaalbaarheid van woonlasten. Voor veel huishoudens zijn woonlasten zonder deze maatregelen onbetaalbaar. In die zin biedt fiscaliteit een belangrijk instrumentarium om wonen betaalbaar te houden en financiële problemen te voorkomen. Het is echter de vraag of dit in de huidige vorm nog voldoet.

Sinds de jaren 80 en 90 is het (fiscaal) stimuleren van eigen woningbezit een politiek breed gedragen doel. Eigen woningbezit draagt bij aan vermogenstoename en zou daarmee leiden tot meer financiële zelfstandigheid van huishoudens. Tegelijkertijd was de redenering dat het stimuleren van eigen woningbezit de druk op de huurmarkt zou verminderen en dat dit zou leiden tot betere doorstroming. Vanuit deze gedachte was het stimuleren van eigenwoningbezit lange tijd een legitiem doel.

Op dit moment hebben we echter te maken met een krappe woningmarkt, zowel op de koop- als op de huurmarkt. In deze situatie zal het stimuleren van één woonvorm ten koste gaan van andere woonvormen. Momenteel wordt eigenwoningbezit meer gestimuleerd dan huren.¹ In 2024 was volgens het WoonOnderzoek (WoON) 2024 59 procent van de woningen in eigen bezit en werd 41 procent gehuurd. Er zijn echter situaties denkbaar waarin huren voor een huishouden een betere optie is dan kopen. Maar door de fiscale stimulering van het eigen woningbezit in combinatie met de huidige krapte op de huurmarkt en de hoge huren in met name de private sector, is kopen vaak de enige optie en worden deze huishoudens de koopmarkt opgestuurd.

Disbalans leidt tot ongelijkheid

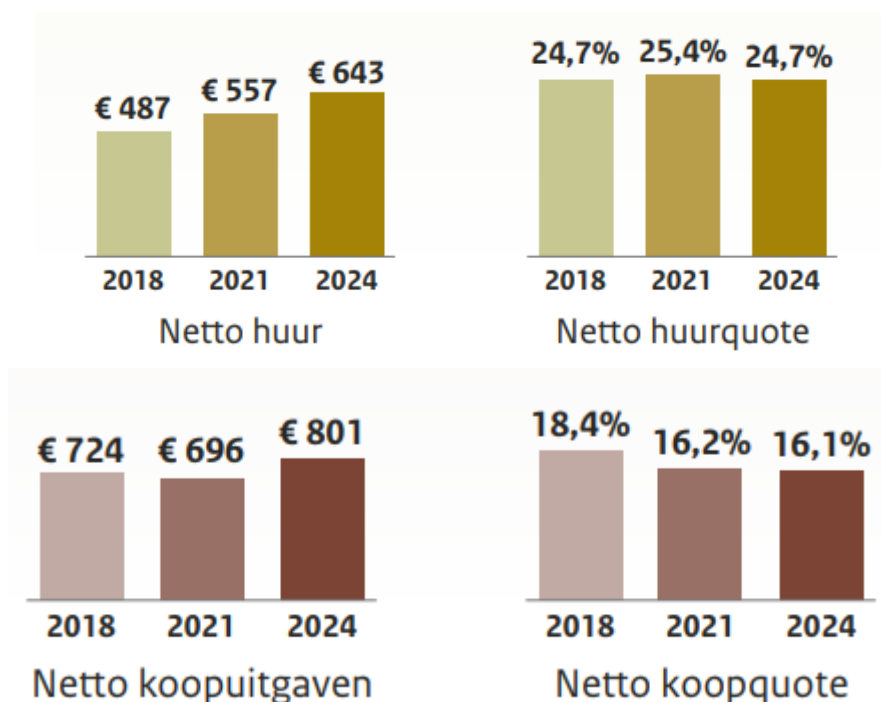
Op een krappe woningmarkt waarbij de vraag het aanbod overstijgt, stijgen de huren en de woningprijzen. Het fiscaal stimuleren van eigen woningbezit zorgt er bovendien voor dat met name de vraag naar koopwoningen stijgt. De uiteindelijke consequentie is dat dit de prijs van koopwoningen nog verder opdrijft. Dit is vooral voordelig voor degenen die nu al een woning bezitten en hun woning in waarde zien stijgen. Deze insiders op de woningmarkt zullen niet snel geneigd zijn dit voordeel op te geven. De eigen woning wordt immers meer waard, het vermogen groeit terwijl de woonlasten betaalbaar blijven. Op dit

¹ De kosten van hypotheekrenteaftrek in 2023 bedroegen ongeveer 9,5 miljard. Ter vergelijking: de overheid gaf in datzelfde jaar 5,8 miljard euro uit aan huurtoeslag. Bron: Rijksbegroting 2024

moment zijn de hoge woningprijzen voor starters echter een haast onneembare horde voor toegang tot de woningmarkt. Deze mechanismen zorgen voor een continue druk op de betaalbaarheid. Steeds weer dreigen de grenzen van wat je aan woonlasten aan mensen (zowel kopers als huurders) vraagt, te worden opgerekt. Andere geldbronnen worden aangeboord of er worden financiële risico's genomen om de woonlasten te kunnen betalen. Zo constateerde ING in april dit jaar op basis van analyses van WoON 2024 nog dat starters op de woningmarkt steeds vaker financiële hulp van ouders krijgen bij het kopen van een huis.² ING stelt dat er sprake is van een zelfversterkend effect waarbij huiseigenaren het vermogen dat zij hebben opgebouwd, doorgeven aan de kinderen. Terwijl minder vermogende starters achterblijven op een krappe huurmarkt, in veel gevallen geen aanspraak kunnen maken op huurtoeslag en zich gedwongen zien hoge huren te betalen.

Dit verschijnsel van insiders op de koopwoningmarkt waar het goed mee gaat en outsiders die een groot deel van hun inkomen aan huur kwijt zijn, vergroot de ongelijkheid. We zien een groeiende kloof in financieel welzijn en financiële zekerheid tussen woningbezitters en huurders. Waar huurders gemiddeld nog steeds bijna een kwart van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten, zien we bij woningbezitters de laatste jaren juist een daling van dit aandeel.³

Figuur 2: Ontwikkeling van gemiddelde netto huur- en koopquote (2018-2024)



Bron: Ministerie van VRO (2024) *Tussen wensen en wonen, Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024*. Den Haag, 2024.

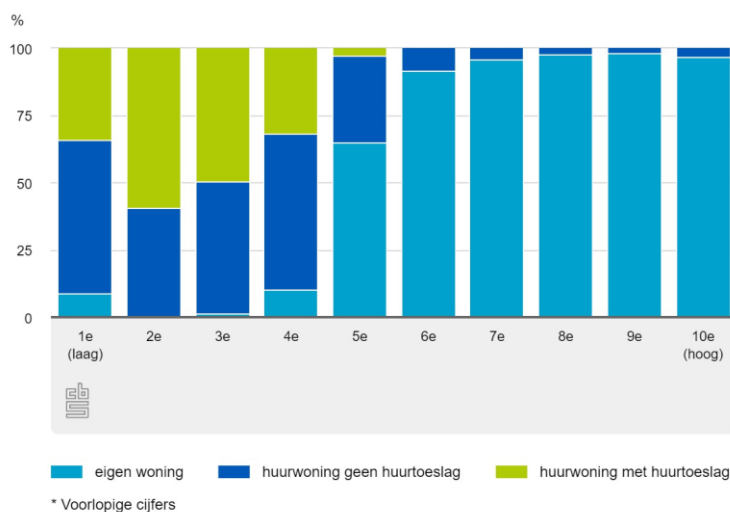
En tegelijkertijd zijn de mensen met het meeste vermogen vrijwel uitsluitend mensen met een eigen woning (zie figuur 3). Huurders daarentegen hebben niet of nauwelijks mogelijkheden om vermogen op te bouwen.

² <https://www.ing.nl/zakelijk/economie/woningmarkt/vermogen-van-ouders-speelt-steeds-grotere-rol-op-woningmarkt> (Geraadpleegd op 27 mei 2025)

³ "Tussen wensen en wonen, Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2024", Ministerie van VRO, april 2024

Figuur 3: Vermogen naar woonsituatie

Woonsituatie per 10%-vermogensgroep, 1 januari 2022*



Bron: CBS

In 2024 constateerden we dan ook dat huurders meer dan gemiddeld financieel kwetsbaar zijn. We zagen dat 48 procent van de huurders niet goed kon rondkomen tegen 22 procent van de woningbezitters. Ook maakten huurders zich meer dan gemiddeld zorgen over het feit dat zij niet genoeg geld achter de hand hebben om een tegenslag te kunnen opvangen.⁴

⁴ Van den Enden, G. & Veerman, N. (2024) *Geldzaken in de praktijk 2024, het leven betaalbaar*. Utrecht, Nibud.