

Fiscaal woonbeleid vraagt om een heldere visie en consistente instrumenten

Matthijs Korevaar, Associate Professor of Finance, Erasmus School of Economics

Fiscale instrumenten horen politieke visies op het wonen te dienen. Die visie is nu niet duidelijk te herkennen uit de instrumenten die er al zijn: de huidige lappendeken aan maatregelen is niet consistent. In dit position paper loop ik drie veelvoorkomende politieke uitgangspunten voor woonbeleid langs, zonder die zelf te beoordelen, en ga ik na of de instrumenten die daarvoor bestaan doelmatig en met elkaar in overeenstemming zijn. Ik eindig met enkele eigen aanbevelingen voor het beleid.

Politieke visie 1: wonen is een publieke zaak, met een grote rol voor sociale huisvesting

De grootste belasting op de investeringscapaciteit van corporaties staat niet op de begroting: het is de huur die corporaties niet meer mogen vragen. De investeringscapaciteit van corporaties wordt ondersteund met gegarandeerde leningen en grondkortingen. Beide vallen inmiddels in het niet bij de verlaagde huren. Die zijn een impliciete uitkering aan de huurder, maar een impliciete belasting op de corporatie. Gezien de hoogte van deze impliciete belasting, is het moeilijk te rechtvaardigen waarom daarbovenop nog VPB-plicht bestaat.

Lagere huren zijn inherent aan het stelsel, maar groeiden sterk door beleid als passend toewijzen en huurverlagingen: van 2 miljard per jaar in 2015 naar 8 miljard in 2024 (eigen schatting). Dat is meer dan de totale huurtoeslag, en tien keer de vennootschapsbelasting die corporaties nu afdragen. Anders gezegd: in 2015 betaalde de gemiddelde corporatiehuurder 15% minder dan een private huurder in dezelfde woning, in 2024 was dat 31%, en zelfs bijna 40% ten opzichte van nieuwe verhuur of de WWS-prijs (meest recente data). Wie sociale huisvesting via corporaties wil uitbreiden, moet concluderen dat hun investeringscapaciteit nu ondermijnd wordt, en meer door het huurprijsbeleid dan door de effectieve belastingdruk.

Politieke visie 2: het is belangrijk de kwaliteit van wonen te stimuleren zodat elk huishouden goed kan wonen

Nederland stimuleert de kwaliteit van wonen vooral door de vraag te ondersteunen, maar helpt in de koopsector niet de huishoudens die dat het meest nodig hebben. Het historische uitgangspunt van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid is dat de staat zich inspant voor fatsoenlijke huisvesting, vooral voor huishoudens die zich dat anders niet kunnen veroorloven. De huurtoeslag past daar goed bij: hij vergroot het woonbudget juist voor de laagste inkomens. Voor het lage eigenwoningforfait en de hypotheekrenteaftrek geldt dat juist niet: huishoudens met lage inkomens betalen daarvoor te weinig belasting. Beide regelingen stimuleren vooral de woonconsumptie van midden- en hoge inkomens.

De afgelopen jaren is ingezet op betaalbaarheidsbeleid dat investeringen in betere woningen beperkt. Vraagstimulering werkt alleen als de hogere betaalcapaciteit ook in prijzen mag doorwerken, want dat is wat bouwen en investeren in kwaliteit rendabel maakt. Het recente beleid stuurt juist op begrenzing. Naast het huurbeleid in de corporatiesector is sinds 1 juli 2026 wettelijk vastgelegd dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn. Daaraan voldoen vereist soberder, kleiner en/of op goedkopere locaties bouwen. Ook in de private huursector zijn huren begrensd. Dit beperkt juist investeringen in meer en beter aanbod.

Politieke visie 3: het is belangrijk het eigenwoningbezit te bevorderen

Het verschil in belastingdruk tussen kopen en huren is in Nederland groot en verder gegroeid. Van de veertig landen die de OESO (2022) onderzocht, kent Nederland de laagste effectieve druk op een met schuld gefinancierde eigen woning. Het gat tussen koop en huur liep sindsdien verder op, en niet doordat kopen gunstiger werd: de hypotheekrenteaftrek is juist versoerd en de eigenwoningregeling kostte in 2025 ruim twee miljard minder dan in 2015. Het gat groeide doordat verhuren zwaarder werd belast, vooral via box 3, maar ook de differentiatie van de overdrachtsbelasting en de renteaftrekbeperkingen voor verhuurders telden mee.

Wie het eigenwoningbezit wil bevorderen, bereikt daar in het huidige stelsel weinig mee. De steun gaat naar alle eigenaar-bewoners, terwijl uit onderzoek in andere landen blijkt dat de meesten ook zonder steun zouden kopen. Gericht beleid beperkt zich tot starters die er anders niet tussen komen.

De druk verschilt bovendien niet alleen tussen kopen en huren, maar ook binnen de huursector. Die loopt uiteen van volledige vrijstelling (pensioenfondsen) tot een hoge druk (box 3), met corporaties en BV's daartussen. Ook het voordeel van schuldfinanciering hangt sterk af van het type eigenaar. Op een doorsnee woning kan het verschil oplopen tot duizenden euro's per jaar.

Eigen beleidsaanbevelingen en overwegingen

De belangrijkste aanbeveling staat reeds boven dit position paper: **vorm een overkoepelende visie waarom we wonen fiscaal moeten ondersteunen, en maak het beleid daar consistent mee.** Vanuit mijn eigen perspectief als econoom maak ik daarnaast een aantal beleidsaanbevelingen:

1. **Verklein de fiscale verschillen tussen koop en verschillende soorten huurwoningen, maak stimulering van eigenwoningbezit gericht.** De ondersteuning van koop is nu zo breed dat zij vooral de woonconsumptie van midden- en hoge inkomens verhoogt, zonder duidelijke onderbouwing, en deels weglekt in hogere prijzen. Economisch is het plausibel dat deze huishoudens op lange termijn meer gebaat zijn bij een lagere inkomstenbelasting en lagere huizenprijzen, waardoor hun effectieve koopkracht zal stijgen. De hoge en inconsistente belastingdruk op verhuur beperkt bovendien de ontwikkeling van een volwassen private huursector. Effectieve stimulering van het eigenwoningbezit richt zich op huishoudens die zonder deze ondersteuning geen huis zouden kunnen kopen, bijvoorbeeld door deze voordelen te beperken tot koopstarters met een lage aankoopprijs (zoals NHG) of beperkt inkomen en/of vermogen.
2. **Beperk eisen aan de betaalbaarheid van woningen door huren beter aan te sluiten bij de kosten en kwaliteit, ook voor corporaties, zodat weer geïnvesteerd kan worden in volkshuisvesting.** De afgelopen jaren is met passend toewijzen, huurverlagingen, de Wet Betaalbare Huur en de tweede-eis van de Wet versterking regie volkshuisvesting een sterke trend ontstaan waarbij breed eisen worden opgelegd aan de prijzen. Zulke maatregelen kunnen vanuit bepaalde uitgangspunten gerechtvaardigd zijn (bijv. sturen op een gemengde voorraad), maar de huidige maatregelen zijn daar niet consistent mee.
 - a. **Betaalbaarheid moet een uitkomst zijn van beleid dat zorgt voor voldoende investeringen.** Het huidige beleid heeft investeringen op lange termijn opgeofferd voor afgedwongen betaalbaarheid op korte termijn. Toegang tot een betaalbare woning wordt zo steeds exclusiever.
 - b. **Deze eisen zijn inconsistent met vraagstimulering:** eerst pompen we de bestedingsruimte voor wonen op, en vervolgens stellen we dat dat niet de bedoeling is door prijzen te begrenzen.
 - c. **Deze eisen zijn inconsistent met het beleid in de koopsector:** verhuurders worden meer belast dan eigenaar-bewoners en moeten daarbovenop hun woningen ook voor minder aanbieden.
 - d. **Het loskoppelen van huurprijzen van kwaliteit leidt tot grote, ongerichte herverdeling in levensstandaard, vooral onder lage inkomens.** Corporatiehuurders met een goede woning betalen vaak evenveel als huurders met een veel minder goede woning, en huurders in de wachtrij betalen veel hogere prijzen voor dezelfde woningen in de private sector, zonder compensatie. Deze verschillen gaan inmiddels om duizenden euro's per jaar per huishouden.
3. **Schaf de overdrachtsbelasting af.** Zij is uitvoeringstechnisch aantrekkelijk, maar belast niet het bezit van een woning: zij is een boete op verhuizen en verkopen. Dat remt de doorstroming en liquiditeit, en zorgt dat huishoudens blijven zitten in een woning die niet meer past. Afschaffing vraagt wel om compensatie, bijvoorbeeld via een hogere belasting op de woningwaarde.