

Experts willen 'totale reset' van woningmarkt in strijd tegen huizentekort: 'Ook de hypotheekrenteaftrek moet eraan geloven'

Het aantal verleende bouwvergunningen is in de eerste helft van 2025 met bijna 20 procent afgenomen. Daarom moet er een totale reset komen, waarbij het innen van te hoge belastingen op huren op de helling moet, net als de hypotheekrenteaftrek, zo stelt een groep experts.



Yteke de Jong

Het recept om de woningmarkt weer te normaliseren gaat om een stapel van maatregelen, variërend van bekende adviezen zoals meer bouwen in het groen, de milieuregels aanpakken en het aantal bezwaren tegen nieuwbouw inperken.

„Optoppen, splitsen van bestaande woningen, het moet allemaal. Maar dat is niet voldoende om de crisis op te lossen”, zeggen emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw, hoogleraar TU Delft Peter Boelhouwer, hoogleraar aan de VU Jan Rouwendal en oud-voorzitter van de ontwikkelaarskoepel Neprom Desiree Uitzetter.

„Er zullen simpelweg ook nieuwe huizen moeten worden gebouwd, voor verschillende doelgroepen op verschillende locaties. In dorpen, steden, we zullen alles moeten aanpakken.”

'Plannen maken voor 1,8 miljoen woningen'

Zij adviseren plannen te maken voor 1,8 miljoen woningen voor de komende vijftien jaar. Expres wat meer dan de één miljoen waar woonminister Mona Keijzer nu op koerst, omdat niet alle plannen altijd doorgaan.

Investeren in particuliere huurwoningen loont op dit moment niet in Nederland. De Tweede Kamer heeft aan de ene kant de huren gemaximaliseerd, maar heeft aan de andere kant bepaald dat er meer belasting over die huur moet worden afgetikt dan dat er daadwerkelijk binnenkomt. Dit heeft geleid tot een enorme verkoopgolf, waardoor huurders op straat komen te staan.

Experts willen maximering van de huren schrappen

De experts willen de maximering van de huren schrappen en vervangen door een regeling die alleen extreem hoge huren uitbant, plus een lagere overdrachtsbelasting.

„En er moet natuurlijk ook iets aan box 3 van de belastingen gedaan worden. Gemaakte kosten moeten aftrekbaar worden, dat is volstrekt logisch”, zegt De Zeeuw in een toelichting.

Ook afbouw van hypotheekaftrek

De afbouw van de hypotheekrenteaftrek wordt ook voorgesteld door de experts. Dit is politiek een zeer gevoelig onderwerp en leidt tot fors hogere lasten voor huiseigenaren.

Volgens de experts is het subsidiëren van de vraag momenteel niet nodig. Maar als het aanbod niet groter wordt, dan worden huizen bij een grotere vraag alleen maar duurder. De maatregel op zich leidt ook niet tot meer bouwlocaties, dus meer huizen.

Afschaffen hypotheekrenteaftrek om stijging woningprijzen te dempen

„Het afschaffen van de aftrek is een middel om de stijging van de woningprijzen te dempen in de toekomst. Wij stellen voor om het te doen in stapjes van vijftien jaar om al te grote schokken te voorkomen”, zegt De Zeeuw. „Het geld kan gebruikt worden voor een verlaging van de inkomstenbelasting of kan gebruikt worden voor infrastructuur, die ook nodig is voor nieuwbouwwijken. De politiek zal daar een besluit over moeten nemen. Maar boven alles is het nodig dat er gebouwd wordt.”

De experts lijken op het 'karretje' te springen van een aantal politieke partijen in aanloop naar de verkiezingen, waarvoor 'het recept' ook bedoeld is. Bestuursjurist De Zeeuw wil er voor waken om de 'doos van Pandora' open te zetten, maar die kans is er wel.

De hypotheekrenteaftrek, gecorrigeerd voor het huurwaardeforfait, de belasting die huiseigenaren moeten betalen, bedraagt per jaar zes miljard euro. Het demissionaire kabinet is naarstig op zoek naar geld voor bijvoorbeeld meer investeringen in defensie.

'Geld van hypotheekrenteaftrek moet ook terugvloeien voor woningmarkt'

„Als dat geld van de hypotheekrenteaftrek ineens gebruikt gaat worden voor defensie, is dat voor de woningmarkt en voor drie miljoen Nederlanders desastreus. Dit geld moet terugvloeien in de woningmarkt of de groep die getroffen wordt door de afschaffing van de hypotheekrenteaftrek.”

In ons land is er momenteel een tekort van 400.000 woningen. © ANP / HH

De vier experts pleiten ervoor jaarlijks 1,5 miljard euro te blijven stoppen in de tekorten op grondexploitaties van nieuwbouwplannen. Die tekorten worden veroorzaakt door uitkoop van bedrijven en de aanleg van infrastructuur, groen en water. De kosten van de huurtoeslag voor mensen met een laag inkomen blijft ook.

Verhuistrein op gang brengen

„De aanwas van dertig procent sociale huurwoningen is genoeg per jaar. Het gaat om een mix, zodat je ook een verhuistrein op gang kunt brengen. Dan zijn middeldure koop- en huurwoningen nodig, maar wij willen in elk plan minimaal een derde deel in de vrije sector realiseren. Nuttig voor de doorstroming.”

Er is momenteel een tekort van ruim 400.000 woningen in ons land. Maar vorig jaar kwamen er zo'n 200.000 mensen ons land bij. Daarover rept de groep experts niet.

„Mijn eigen opvatting is dat om deze reset van de woningmarkt te laten slagen je de migratie ook moet beperken. Tegen de huidige aanwas valt niet op te bouwen”, zegt De Zeeuw.

'Aan alle knoppen moet gedraaid worden'

Hij benadrukt dat het recept van de experts een totaalpakket is. Aan alle knoppen moet gedraaid worden, wat een totale 'reset' van de woningmarkt zou inhouden.

„Dus als je er voor kiest om de hypotheekrenteaftrek in vijftien jaar af te bouwen, dan moet je niet het huurwaardeforfait, de belasting op eigen woning in stand houden of de eigen woning naar box 3 verhuizen. Anders wordt een grote groep veel te hard aangeslagen.”