

# Standpunten politieke partijen over de woningmarkt

## Hypotheekrenteaftrek

### **VVD**

- Hypotheekrenteaftrek behouden en aflossen stimuleren.
- Bestaande hypotheekrenteaftrek blijven onveranderd. Vanaf 2013 is de hypotheekrenteaftrek voor nieuwe hypotheekrenteaftrek alleen nog aftrekbaar als je aflost.
- De kosten koper en kleine aanpassingen aan de woning kunnen worden meegenomen in de hypotheekrenteaftrek.

### **CDA**

- Handhaven van de hypotheekrenteaftrek: iedereen trekt af tegen een gelijk tarief.
- Fiscale aflossingsbonus voor degenen die versneld de hypotheekschuld aflossen.
- Financiers krijgen de mogelijkheid om jaarlijks tenminste 20% boetevrij af te lossen op bestaande hypotheekrenteaftrek.
- Sociale vlaktaks introduceren. Dan heeft iedereen hetzelfde rentetarief voor de hypotheekrenteaftrek (35%).

### **PvdA**

- Aflossen binnen 30 jaar.
- Hypotheekrenteaftrek geleidelijk aanpassen vanaf 2013. In het nieuw systeem wordt het maximale tarief van 52% stapsgewijs verlaagd naar het voor iedereen (bestaande en nieuwe hypotheekrenteaftrek) gelijke aftrektarief van 30%.
- Het schuldbedrag waarover men rente mag aftrekken wordt begrensd. In 2013 ligt de grens op een bedrag van 1 miljoen euro. Dit maximum wordt jaarlijks verlaagd tot de gemiddelde huizenprijs.
- Voor nieuwe hypotheekrenteaftrek krijgen financiers alleen aftrek op annuïteitenhypotheekrenteaftrek.

### **SP**

- Hypotheekrenteaftrek in 10 jaar tijd aftoppen voor hypotheekrenteaftrek tot 350.000 euro.
- Het rentepercentage van de hypotheekrenteaftrek maximeren tot 42%.
- Aanmoedigen van het aflossen van hypotheekrenteaftrek.

### **GroenLinks**

- De hypotheekrenteaftrek in 25 jaar tijd afschaffen.
- De hypotheekrenteaftrek waarvoor men rente kan aftrekken bedraagt 1 miljoen euro voor bestaande huizen en 500.000 euro voor nieuwe hypotheekrenteaftrek.

### **D66**

- Het percentage inkomstenbelasting waar tegen afgetrokken mag worden, wordt elk jaar met 1% teruggebracht tot 30% in 2035.

### **PVV**

- Vasthouden aan hypotheekrenteaftrek.

### **ChristenUnie**

- De annuïtaire aftrek van een hypotheekrenteaftrek loopt 30 jaar. Deze maatregel geldt voor nieuwe gevallen.
- De renteaftrek van de hypotheekrenteaftrek wordt gemaximeerd. De komende kabinetsperiode wordt het bedrag verlaagd naar 750.000 euro. Daarna wordt het bedrag in jaarlijkse stappen verlaagd naar 500.000 euro.
- De hypotheekrenteaftrek is niet hoger dan 100 procent van de waarde van de woning. Vanaf 2013 wordt deze

jaarlijks met 1 procentpunt verlaagd van 106% naar 100% in 2018.

- Geleidelijk verlagen van hypotheekrentepercentage naar 30% (het belastingpercentage van box 3). De komende 5 jaar gebeurt dat met 2%, de daaropvolgende 10 jaar met 1% per jaar.

## **Starters**

### **VVD**

- Starters moeten gemakkelijker een hypotheek kunnen afsluiten.
- Banken mogen carrièreperspectieven betrekken bij de vaststelling van de hoogte van de hypotheek.
- De overdrachtsbelasting bij de aankoop van een eerste huis wordt afgeschaft.
- Jongeren onder de 35 jaar moeten een hypotheek kunnen afsluiten met een looptijd van 35 jaar. De eerste 5 jaar is het volledige rentebedrag aftrekbaar (op basis van aflossingsvrij), voor de overige 30 jaar geldt een annuïtaire aflossing.
- De Nationale Hypotheekgarantie (NHG) moet zich meer richten op het garanderen van hypotheek van starters, en in het bijzonder ZZP'ers.
- Meer ruimte bieden aan ouders om belastingvrije schenkingen te doen voor de aankoop van een woning voor hun kinderen.

### **CDA**

- Introduceren van een bouwspaarregeling.
- Verhogen van het schenkingsrecht.
- Minder strenge regels voor starters bij het afsluiten van een hypotheek.

### **PvdA**

- Starters hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen.
- Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting mag de komende 3 jaar startersleningen verschaffen tegen een zeer lage rente. De overheid staat daarbij borg.
- Tenminste 30% van de woningen bij nieuwbouwprojecten zal beschikbaar zijn voor starters.

### **SP**

- Starters krijgen een tijdelijke startersaftrek om de koopwoning te financieren.
- Vergroten van de betaalbaarheid door bij de verkoop van corporatiewoningen een korting te geven, in combinatie met een terugkoopregeling bij doorverkoop ('maatschappelijk gebonden eigendom').

### **GroenLinks**

- Invoeren van een starterspremie zodat starters makkelijker een huis kunnen kopen.

### **D66**

- Starters hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen.

### **PVV**

*(Dit thema is niet opgenomen in het verkiezingsprogramma van de PVV)*

### **ChristenUnie**

- Overdrachtsbelasting voor starters geheel schrappen.
- Ouders en andere familieleden meer mogelijkheden bieden om belastingvrije schenkingen over te maken aan starters.

## Huursector

### **VVD**

- Een einde maken aan het toekennen van niet-marktconforme huurprijs door woningbouwcorporaties. De huren mogen elk jaar 3% harder stijgen dan de inflatie.
- De organisatiestructuur voor woningbouwcorporaties gaat op de schop. Ze moeten flink inkrimpen en uiteindelijk uitvoeringsorganisaties worden onder extern gemeentelijk toezicht.
- Gemeenten worden eindverantwoordelijk voor het lokale huurwoningaanbod.
- Huurtoeslag wordt jaarlijks achteraf vastgesteld op basis van het inkomen.
- Voorstander vrijgeven huurprijzen.
- De bureaucratische huurcommissies en ondoorzichtige puntensystemen worden afgeschaft.
- Corporaties moeten in 5 à 10 jaar de helft van hun huurwoningen te koop aanbieden.
- Zittende huurders krijgen het eerste recht op koop.

### **CDA**

- Huurlasten worden eerlijker verdeeld.
- Woningcorporaties krijgen meer armslag om te investeren in huurwoningen om daarmee de doorstroming op de huurmarkt te vergroten.
- Woningcorporaties krijgen meer ruimte om huurprijzen vast te stellen op basis van de werkelijke huurwaarde van de woningen, mits ze gezinnen met een laag inkomen korting geven op de huur.
- Bevorderen dat nieuwe woningen beter aansluiten bij de veranderende woonwensen van (toekomstige) bewoners.
- Corporaties krijgen meer mogelijkheden om te investeren in combinaties van wonen en zorg en huurwoningen voor middengroepen.
- Corporaties krijgen een heffing als zij hun maatschappelijke taak niet vervullen.
- Huurders en gemeenten krijgen een prominenter rol in het toezicht van corporaties.
- Corporaties mogen fuseren of defuseren, mits alle betrokkenen het ermee eens zijn.

### **PvdA**

- Er komen meer betaalbare koop- en huurwoningen om het gat tussen (sociaal) huren en het kopen van een eigen woning te overbruggen.
- Het voornemen van het Kabinet om woningbouwcorporaties tot 75% van hun sociale woningbezit te laten verkopen, gaat van tafel.
- Meer goede huurwoningen bijbouwen. Deze kunnen later worden omgezet in koopwoningen.
- Terugdraaien huurverhoging in de zogeheten schaarstegebieden.
- Voorstander van een gematigd huurbeleid. Corporaties krijgen ruimte voor een beperkte huurverhoging boven de inflatie.
- Huurtoeslag behouden voor de laagste inkomens.
- De huurstijging mag de liberalisatiegrens niet te boven gaan om voldoende betaalbare huurwoningen te behouden.
- Extra huurverhoging voor mensen met een hoger inkomen. Bij een eventuele achteruitgang in inkomen, daalt ook de huur weer.
- De inkomenseis van 34.000 euro gaat van tafel.
- Corporaties kunnen voortaan hun leningen aangaan via de overheid door middel van zogenaamd schatkistbankieren.
- De beloning van bestuurders en directeuren van corporaties worden aan banden gelegd.
- De grotere corporaties moeten worden opgesplitst.
- Het interne en externe toezicht bij corporaties moet aanmerkelijk beter.

### **SP**

- Woningbouwcorporaties krijgen meer financiële middelen om de bouw van goedkope huurwoningen te

versnellen en verhogen. Ze krijgen dit geld alleen als zij concrete afspraken maken over de bouw van goedkope huurwoningen.

- De sloop van sociale huurwoningen aan banden leggen.
- De woningverdeling van sociale huurwoningen evalueren en waar mogelijk verbeteren.
- Huurders krijgen meer zeggenschap over de corporaties. Zij krijgen een wettelijk vastgelegd initiatiefrecht waarmee ze de verhuurder kunnen verzoeken om maatregelen te nemen tegen een redelijke huurverhoging.
- Woningcorporaties die onder de maat presteren opsplitsen.
- De inkomenseis van 34.000 euro voor sociale huurwoningen ongedaan maken.
- Geen huurverhoging van 5% voor inkomens boven de 43.000 euro.
- De huren mogen niet meer stijgen dan de inflatie.
- Uitbreiding van de huurprijsbescherming van 650 euro naar 850 euro.
- Verbeteren van de uitvoering van de huurtoeslag door de Belastingdienst.
- Huurwoningen mogen maximaal 1 jaar te koop staan, daarna komen ze weer beschikbaar voor de verhuur.
- Gemeenten en woningcorporaties maken in samenspraak met huurdersorganisaties prestatieafspraken over nieuwbouw, onderhoud van woningen en de leefbaarheid van de buurt.
- Meer toezicht op de handel in onroerend goed of grond door woningcorporaties. Eventuele schade verhalen bij de bestuurders.
- Woningcorporaties moeten verplicht meer werk maken van warmte-isolatie van bestaande woningen.
- Maximale termijn voor tijdelijk verhuur terugdraaien naar 5 jaar.

### **GroenLinks**

- De laagste inkomens behouden huurtoeslag.
- Als je in een sociale huurwoning blijft wonen terwijl je een goed inkomen hebt, dan gaat de huur omhoog.
- De huren mogen de komende jaren slechts gematigd stijgen.
- Huurders van (studenten)kamers en mensen in woongroepen krijgen recht op huurtoeslag.
- Huurders krijgen meer ruimte om hun woning naar eigen inzicht te verbouwen.
- Corporaties moeten betaalbare woningen blijven bouwen.
- Corporaties verkopen alleen woningen aan huurders onder voorwaarden van terugkooprecht of terugkoopplicht.
- Huurcommissies krijgen meer mogelijkheden om verhuurders die zich niet aan de regels houden aan te pakken.
- Huurders krijgen meer zeggenschap over het corporatiebeleid.
- Prestatieafspraken worden tripartiet gemaakt tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie.
- Het toezicht op het functioneren en de financiën van corporaties versterken door beter intern toezicht en integraal toezicht op rechtmatigheid, volkshuisvestelijke prestaties en financiën.
- De overheid mag harder optreden tegen huishouders.
- Gemeenten maken prestatieafspraken met woningcorporaties, onder andere over energiebesparing en investeringen in de wijk.
- Streven naar een energiebesparing van 3% per jaar in de huursector.

### **D66**

- Sociale woningen zo waarderen dat zodat woongenot en de omgeving beter in de prijs naar voren komen.
- Scheefwonen aanpakken door mensen met een hoog inkomen een marktconforme huur te laten betalen, of te laten verhuizen.
- Huurtoeslag blijft toegankelijk voor degenen die het echt nodig hebben.
- Minder sociale huurwoningen in het totale woningaanbod.
- Een deel van de woningvoorraad wordt omgezet naar vrije sector woningen.
- Activiteiten van woningcorporaties zijn gerelateerd aan het bouwen en beheren van betaalbare sociale huurwoningen.
- Kwaliteit van het bestuur en toezicht van woningcorporaties moet omhoog.
- Meer toezicht op corporaties.

### **PVV**

- Strakker toezicht op woningcorporaties.
- Huurtoeslag handhaven.
- Geen extra huurverhogingen boven inflatie.
- Asielzoekers krijgen geen voorrang bij toekennen woningen.

## **ChristenUnie**

- Maximale huurprijs voor sociale huurwoningen geleidelijk markconform maken (4,5% boven WOZ-waarde). Daarbij wordt uitgegaan van een maximale huurstijging 2% per jaar boven de inflatie volgens de huursombenadering (gemiddelde huurstijging berekend per corporatie).
- Zowel de huurtoeslag als de inkomensgrens verhogen om de stijging van de huurprijs te compenseren.
- Huurtoeslag neemt geleidelijk af bij een hoger inkomen.
- De huurbeschermingsgrens wordt voor nieuwe contracten evenredig verhoogd.
- Financiering hogere huurtoeslag vindt plaats door een heffing die woningcorporaties moeten betalen. Door de extra huurinkomsten is dit geen probleem.
- De door de EU opgelegde inkomensgrens voor sociale huurwoningen afschaffen of verhogen.
- Het kopen van sociale huurwoningen stimuleren.

## **Koopsector**

### **VVD**

- Eigenwoningbezit stimuleren.
- Huizenkopers kunnen een hogere hypotheek nemen dan de aanschafprijs van de woning. Hiermee kunnen ze het deel van de kosten koper en kleine aanpassingen aan de woning financieren.

### **CDA**

- Aflossen wordt bevorderd en bezitsvorming gestimuleerd.
- Invoeren van bouwsparen voor de eigen woning.
- Stimuleren van de (lokale) woningmarkt via verlaging van gronduitgiftepreizen, erfpacht, financiering voor grondverkoop, garantstellingen en (regionale) afstemming van de woningmarkt.

### **PvdA**

- De overdrachtsbelasting voor kopers wordt verlaagd van 6% naar 2%.
- Banken moeten barrières wegnemen die extra tussentijdse aflossingen bemoeilijken.
- Innovatie en vergroening stimuleren via het Bouwbesluit, ook voor renovatie.
- Fiscaal onaantrekkelijk maken dat kantoorpanden leegstaan.

### **SP**

- De overdrachtsbelasting verlagen tot 2%.
- Behouden van betaalbare woningen voor ouderen in bestaande wijken, zodat mensen op latere leeftijd in hun eigen wijk kunnen blijven wonen.
- Stimuleren van duurzaam en energiezuinig bouwen en renoveren.
- Eigenwoningforfait verlagen naarmate het energielabel beter is.
- Afschaffen van de preventieve toets op het Bouwbesluit en vervangen door een wettelijke garantie.
- Vereenvoudigen van het Bouwbesluit.
- Introduceren van een vierjaarlijkse APK-keuring voor woninginstallaties, gecombineerd met het periodiek onderhoud aan de cv-installatie.
- Wet Kraken en Leegstand herzien en aanpassen.

## **GroenLinks**

- Overheid stimuleert het bouwen van flexibele constructies die naar behoeven kunnen worden (her)gebruikt als kleine bedrijven, kantoren of woningen van verschillende groottes.
- Eigenwoningforfait en overdrachtsbelasting geleidelijk afbouwen.
- De waarde van het huis geleidelijk betrekken bij de vermogensrendementsheffing. Daarbij geldt een vrijstelling ter hoogte van de waarde van een gemiddeld huis.
- Het kraakverbod wordt teruggedraaid.
- De overheid krijgt meer mogelijkheden om in te grijpen wanneer slecht functionerende verenigingen van

eigenaren leiden tot overlast en verloedering van wijken.

- Particulier opdrachtgeverschap krijgt ruim baan bij nieuwbouw.
- Energiebesparing in de eigen woningvoorraad wordt gestimuleerd door een combinatie van strengere bouwregelgeving in de blok-voor-blok benadering en gerichte subsidies.
- De waarde van het eigen huis wordt geleidelijk betrokken in de vermogensrendementsheffing. Daarbij geldt een vrijstelling ter hoogte van de waarde van een gemiddeld huis.
- Vrijstelling van het eigenwoningforfait voor huiseigenaren zonder hypotheek vervalt.
- Geleidelijk afbouwen van de overdrachtsbelasting en eigenwoningforfait.
- Stimuleren van de bouw van woningen waarin meerdere generaties samenwonen en van woningen voor mensen met een beperking.

## **D66**

- Aflossen wordt de norm.
- Uitgangspunt bij koopwoningen is (annuïtaire) aflossing van de hypotheek in 30 jaar tijd. Voor bestaande gevallen wordt een overgangsregeling van 5 jaar ingesteld.
- Afschaffen van het eigenwoningforfait en overdrachtsbelasting.
- Kleiner en flexibeler bouwen in de Randstad voor eenpersoonshuishoudens.
- Woning wordt fiscaal belast in box 3 in plaats van box 1.
- Leegstand aanpakken en hergebruik van panden stimuleren door het aanpassen van bouwvoorschriften.
- Hergebruik van panden stimuleren door een heffing op het gebruik van open ruimte. Particulieren en bedrijven worden zo aangespoord hun bestaande eigendom te verbeteren.
- Gelijktrekken van bouwvoorschriften voor kantoren en woningen.
- Alle nieuwbouw is energiezuinig.

## **PVV**

- Minder regels in de bouw, minder vergunningen, lagere leges, meer veiligheid.
- Meer ruimte voor particulier opdrachtgeverschap bij woningbouw.

## **ChristenUnie**

- Woning wordt voortaan fiscaal belast in box 3.
- Het eigenwoningforfait verdwijnt en daarvoor in de plaats komt de vermogensrendementsheffing voor de eigen woning, zodanig dat geen lastenverzwaring optreedt.
- Geen boeterente voor huiseigenaren die hun hypotheek willen oversluiten of vervroegd willen aflossen.
- Huiseigenaren die een hogere hypotheekschuld hebben dan de woningwaarde, krijgen de mogelijkheid om de restschuld over te sluiten naar dit hogere percentage. Daarna moeten ze wel verplicht aflossen.
- Mogelijkheid introduceren om het werknemersdeel van de pensioenpremie aan te wenden voor de aflossing van de hypotheekschuld.