

Visie op Wonen

Kiezen voor betaalbare koopwoningen
voor werkend Nederland

juli 2025



Inleiding.

De woningmarkt zit muurvast – dat voelen we allemaal. In elke straat, elk dorp, elke stad zie je de gevolgen. Jongeren blijven langer thuis wonen, starters stellen hun toekomst uit, en ouderen sluiten kamers af omdat er geen passende woning in de buurt is. Iedereen kent wel iemand die wacht. Levens die gepauzeerd worden in afwachting van woonruimte. In dit visiedocument presenteert de VVD een combinatie van maatregelen die ervoor gaat zorgen dat de woningmarkt weer gaat werken voor mensen.

Dat is nodig, want het debat over de woningmarkt zit muurvast. Politieke partijen met linkse gedachten over de woningmarkt, en dat is op dit moment een grote meerderheid in de Tweede Kamer, hebben de woningmarkt omgedoopt tot volkshuisvesting en kijken vooral naar de overheid om zaken te regelen. Marktpartijen zijn op het strafbankje geplaatst. De VVD spreekt heel bewust wel van een woningmarkt, want wij beseffen ons dat marktpartijen noodzakelijk zijn voor het aanjagen van de bouwproductie.

Noodzakelijk is ook dat provincies en gemeenten uit hun ideologische loopgraven komen. Veel grote gemeenten richten zich vooral op het bouwen van sociale huurwoningen, beknotten de middenhuur en stellen allerlei extra bouweisen. Het leidt tot onrendabele bouwprojecten. Gemeenten en provincies blokkeren buitenstedelijke bouwprojecten, zoals Rijnenburg in Utrecht. Het gevolg van dit alles: te weinig nieuwbouw en de discussie gaat vooral over het herverdelen van de bestaande woningvoorraad. Echte oplossingen om de productie aan te jagen blijven uit. Dat is eeuwig zonde, want de oplossingen zijn er. In heel het land zien we initiatieven, succesvolle doorstromingsprojecten en slimme woningbouwprojecten. Corporaties willen ook bouwen. Private investeerders staan in de startblokken. Overal in Nederland laten mensen zien dat het kán – als de politiek maar durft te kiezen.

De VVD maakt wél keuzes. We presenteren een visie waarin, hoe kan het ook anders, bouwen, centraal staat. Met een nieuwe rol voor de overheid, die van marktmeester. Deze nieuwe visie op wonen kent drie pijlers:

- het radicaal opkrikken van de bouwproductie;
- de herwaardering van de eigen koopwoning;
- het bevrijden van de huurmarkt.

Bouwen, bouwen, bouwen is en blijft prioriteit één.

Om dat voor elkaar te krijgen wijzen we 24 grootschalige bouwlocaties aan, vergelijkbaar met de vroegere VINEX-wijken, gaan we veel meer gebruikmaken van woningen die zo uit de fabriek komen, gaan we bouwen in het groen, maken we het weer mogelijk om tijdelijke woningen neer te zetten of om bestaande woningen te splitsen én gaan we het aantal juridische procedures dat de bouw remt terugsnijden. Nu moet alles uit de kast om elke potentiële woning ook te realiseren.

Het eigen koophuis.

De eenzijdige discussie in de politiek over het herverdelen van de bestaande woningvoorraad leidt er ook toe dat er vooral beleid wordt gemaakt voor de huurmarkt. Nog specifieker voor de corporatiesector en het verder reguleren van de huurmarkt.

Dit terwijl de overgrote meerderheid van de Nederlanders aangeeft het liefst een koopwoning te bezitten. Het koophuis is en blijft de heilige graal van de woningmarkt. Daarom introduceren we de Koopwet, waarin wordt opgenomen dat 25 tot 30% van de gebouwde woningen betaalbare koopwoningen moeten zijn. Zo komen er meer koopwoningen beschikbaar. Ook zorgen we dat starters ze kunnen kopen door het Fonds Nationaal Betaalbare Koopwoningen uit te breiden. We verlagen daarnaast de woonlasten door langere looptijden voor hypotheek de standaard te maken. Daarnaast geven we iedereen in een sociale huurwoning het recht om die woning te kopen. Tenslotte maken we de koopwoning weer fiscaal aantrekkelijk door sparen voor het huis niet langer te belasten én schenken ook niet.

Herstelplan voor de huursector.

De huurmarkt heeft het zo zwaar te verduren gehad dat de vrije sector nagenoeg verdwenen is. We spreken daarom ook van de noodzaak tot het bevrijden van de huurmarkt. In Nederland zijn er meerdere grote partijen die huurwoningen toevoegen. Aan de ene kant woningcorporaties en aan de andere kant institutionele en private investeerders. We moeten zorgen dat de bouwproductie van alle huurwoningen, waaronder ook sociale huurwoningen, op peil blijft. Corporaties moeten zich echt richten op hun kerntaak: de bouw van voldoende sociale huurwoningen. Om echt meer te bouwen beginnen we met het schrappen van de bron van het kwaad, de Wet Betaalbare Huur. Deze wet heeft er immers aantoonbaar voor gezorgd dat de vrije sector is geïmplodeerd, huurwoningen verdwijnen en nauwelijks nieuwe middenhuur wordt gerealiseerd. Daarnaast geven we verhuurders weer de mogelijkheid om tijdelijke contracten aan te bieden en straffen we investeerders niet langer door voortaan alleen het werkelijke rendement te belasten.

Juist nu, in onzekere tijden, met een oorlog op ons continent en onzekerheid over onze financiële toekomst, hebben we allemaal behoefte aan zekerheid in onze eigen leefomgeving. Een eigen huis, en het liefst een koophuis kan die zekerheid bieden. Daarom presenteert de VVD nu dit visiedocument. De politiek kan en mag niet stilvallen door politieke weglopers. Juist nu is richting, daadkracht en leiderschap nodig.

Peter de Groot
Tweede Kamerlid VVD

Terugblik.

Nederland kent een unieke woningmarkt. In grove lijnen is deze op te delen in een 3,5 miljoen huurwoningen en 4,7 miljoen koopwoningen. Daar is niets gek aan. Wat uniek in Nederland is, is dat 2,4 miljoen huurwoningen in bezit zijn en verhuurd worden door woningcorporaties en daar bovenop nog eens een half miljoen huurwoningen die voor een sociale huurprijs worden verhuurd door de private verhuurders. Platgeslagen zijn er dus 3 miljoen woningen die sociaal zijn en daarnaast is er een grote koopmarkt. De voordelen van een grote sociale sector is dat deze goed verzorgd is, betaalbaar wonen gegarandeerd is voor zittende huurders en door middel van het huurtoeslagsysteem mensen geholpen worden met betaalbaar wonen voor wie dat nodig zou hebben. Het nadeel van deze verdeling is dat er een kleine vrije sector is, wat zeker in tijden van schaarste de doorstroming belemmert.

Want dit zijn tijden van schaarste. De vraag is groter dan het aanbod waardoor flinke schaarste is ontstaan. Door deze schaarste treden er ook ongewenste effecten op. Denk hierbij aan excessen in de huursector en torenhoge prijzen voor koopwoningen. Hierdoor is er voor een groot aantal mensen in Nederland geen aanbod van een huurwoning en kunnen mensen een koopwoning niet meer betalen met hun salaris.

Na de financiële en bouwcrisis tussen 2008 en 2013 is de woningmarkt in een situatie terecht gekomen waar geen vraag meer naar nieuwe woningen was. Als er flink zou worden doorgebouwd was het idee dat deze panden leeg zouden blijven staan en zouden verloederen. In die crisistijd heeft de overheid bewust geen regie gepakt. Het was dan ook een bewuste keuze om het ministerie van VROM af te schaffen en de markt vooral te laten bepalen hoeveel huizen er gebouwd zouden worden. Daarnaast zijn woningbouwcorporaties in de crisistijd meer belast. Iedereen moest helpen de financiële tekorten van het Rijk terug te dringen; dus ook de corporaties.

Deze keuzes hebben een meerjarig effect gehad. Dit komt vooral doordat woningbouw langlopende procedures kent en het ingrijpen om meer of minder te bouwen pas na jaren z'n effect heeft. Zeker het opschalen van woningbouw duurt lang omdat arbeidsjaren die eenmaal verloren zijn gegaan niet snel weer teruggevonden zijn. Met de decentralisatie van de ruimtelijke ordening en woningbouw heeft er ook versnippering opgetreden en zijn met name locaties en type woningbouw binnen een gemeente veel meer een politieke keuze geworden. Op de generieke vraag of er voldoende woningen beschikbaar zijn in het hele land is niet gestuurd.

Het gevoerde beleid in die jaren heeft dus, deels bewust, de woningbouw niet gestimuleerd. Momenteel is er een woningtekort van 400.000 woningen. De vraag naar woningen is ondertussen enorm toegenomen. Er zijn twee redenen voor die enorme toename de afgelopen 10 jaar in de vraag te noemen:

- De bevolking is door migratie met 1 miljoen mensen gegroeid.
- Er is sprake van een forse huishoudverduinning. Er zijn steeds meer 1-persoonshuishoudens, de huishoudsamenstelling is gedaald van 2,4 per woning naar 1,8 per woning in 2024. Door deze ontwikkeling is de afgelopen 10 jaar het aantal huishoudens met meer dan 750.000 gestegen terwijl er slechts 590.000 nieuwe woningen tegenover stonden.

Rond 2015 is de toegenomen vraag naar woningen steeds duidelijk zichtbaar geworden. De opvolgende kabinetten hebben meer ingezet op een gezonde woningmarkt door elk jaar meer nieuwe woningen te bouwen. Alleen door te bouwen wordt schaarste weggenomen en excessen die ontstaan zijn door schaarste op een natuurlijke manier opgelost. Om te komen tot stelselmatig meer bouw is in 2017 vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken gestuurd op grootschalige binnenstedelijke woningbouw. Met de gedachte dat meer bouwen echt nodig was, en dat dit het slimst is om te doen op die plekken waar voorzieningen voorhanden zijn. Dat heeft in de jaren 2017, 2018, 2019 en 2020 goed gewerkt op de plekken waar relatief eenvoudig veel woningbouw toe te voegen was. Daarna zijn veel grotere binnenstedelijke gebieden in moeilijker vaarwater gekomen. Door zowel de kostenstijging van bouwen (als gevolg van de inflatiestijging en materiaalprijzen door de oorlog in Oekraïne) als mede door de hoge kosten die moeilijkere bouwlocaties binnenin steden met zich meebrengt.

De noodzaak om meer landelijke regie te voeren op de ruimte en woningbouwproductie was en is helder. Om die reden is het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening teruggekeerd bij het Rijk. Het proces om Rijksregie te hernemen loopt nog volop. Het duurt lang om consensus te vinden welke regie wordt hernomen van gemeenten en provincies. Dit is een logisch gevolg omdat het ook gaat over waar het politieke primaat ligt om beslissingen te nemen. Daarnaast is heel helder geworden dat de politiek in Den Haag, met de Tweede Kamer voorop, veel meer instrumenten in handen heeft op het gebied van bestaande huurwoningen dan de woningbouw. Om die reden gaan veel van de debatten over de verdeling van de huidige voorraad van woningen, denk aan huurcontracten, huurprijzen en regels voor verhuur, en minder over wetgeving rondom bouwen.

De huidige problemen op de woningmarkt.

Het tekort aan woningen is opgelopen van een normaal en handelbaar tekort van 2% naar een tekort van 4 tot 5%. In cijfers praten we over ruim 400.000 huizen die we op dit moment tekortkomen. Hierdoor is er een wedloop op woningen ontstaan. Het effect van deze wedloop zijn lange wachtlijsten voor huurwoningen en een extreme opwaartse prijsspiraal in de koopsector. Met als gevolg dat in de koopsector een heel groot betaalbaar segment koopwoningen niet meer bestaat.

We signaleren drie problemen die ervoor zorgen dat de woningmarkt op dit moment onvoldoende werkt:

1. We bouwen te weinig.
2. De betaalbare koopwoning is buiten bereik van middengroepen.
3. De huurmarkt wordt verstikt.

We bouwen te weinig.

Op dit moment is de bouwproductie simpelweg te laag. In goede jaren bouwen we gemiddeld 80.000 woningen, terwijl we minimaal 100.000 woningen moeten bouwen om de krapte terug te dringen. Het grote probleem bij de plannen die bestuurders in het land hebben is dat de plannen onvoldoende 'hard' zijn. Het blijft simpelweg te vaag of de bouwplannen wel echt gerealiseerd kunnen worden. Er zijn nog veel hobbels op de weg om echt te komen tot de bouw van 100.000 huizen per jaar.

Deze hobbels zijn op verschillende plekken in het bouwproces te vinden. Het zijn regels die het bouwen van huizen buiten de stad belemmeren. Maar het gaat er ook om dat, op dit moment, de bezwaar en beroepsprocedure erg lang duurt en er een zeer grote groep mensen bezwaar in kunnen dienen tegen afgegeven bouwvergunningen. En dan hebben we het nog niet eens gehad over nieuwe stikstofuitspraken die de bouw bemoeilijken.

De betaalbare koopwoning is buiten bereik voor middengroepen.

Het woningtekort, samen met jarenlange lage hypotheekrente en daarmee samenhangende leencapaciteit, hebben gezorgd dat de huizenprijzen harder zijn gestegen dan de inkomens in Nederland. Juist dat inkomen wat nodig is om een huis te kunnen betalen. De prijs van een gemiddelde bestaande koopwoning is 468.000 euro en een nieuwbouwwoning 479.000 euro. Dat zorgt ervoor dat er een (gezamenlijk) inkomen voor een koopwoning van boven de 90.000 euro nodig is om een woning te bemachtigen wanneer je start of een volgende stap zet op de woningmarkt.

Mensen die een koopwoning achterlaten hebben vaak nog het voordeel van overwaarde. Maar starters hebben dat vaak niet, sterker nog, deze groep heeft om een huis te kunnen kopen een eigen startkapitaal nodig. Dit zorgt ervoor dat voor middengroepen met een inkomen tussen de 45.000 en 75.000 euro de koopwoning buiten beeld is geraakt. Waar op de huurmarkt er een tekort is in de bestaande huurvoorraad, is op de koopmarkt voor genoemde groepen het hele segment verdwenen. Koopwoningen tussen 200.000 en 400.000 euro zijn er nauwelijks, terwijl we uit onderzoek weten dat er een gewenste voorraad van 27% nodig is in het betaalbare segment tot een prijs van 405.000 euro. Dat is met snel rekenen een groot

tekort van al snel 2 miljoen betaalbare koopwoningen. Dat is enorm te noemen. Startende middengroep zijn hiermee aangewezen op huur waar het aanbod ook al veel kleiner is dan de vraag.

De huurmarkt wordt verstikt.

De huurmarkt wordt op dit moment compleet verstikt door strenge regels en procedures. Hierdoor worden nieuwe nauwelijks huurwoningen nog gebouwd en in sommige segmenten worden huurwoningen juist verkocht.

Private huur

De hang naar regulering van de private huurmarkt van de Kamer is doorgeslagen. Niet alleen partijen ter linkerzijde van de Kamer willen meer regels, wetten, procedures en eisen. Ook de confessionele partijen, met minister De Jonge voorop, hebben de woningmarkt verstikt. Alle geloof is gevestigd op de woningbouwproductie door corporaties. Het is goed dat zij een grotere rol hebben gekregen, maar ook zij hebben tijd nodig om verder hun productie op te bouwen.

Een groot huidig probleem is de Wet betaalbare huur. Op basis van de eigenschappen van een woning moet nu de huurprijs worden berekend. Daar kan je toch niet op tegen zijn, zou je denken. Niets is minder waar. Deze wet is dusdanig ontworpen dat het sociale verhuurstelsel is doorgetrokken in het middensegment. Wat zorgt voor exploitatietekort en een complex systeem voor middenhuurwoningen. Verhuurders moeten meten hoe lang het aanrechtblad is en krijgen 'punten' voor het hebben van een handdoekradiator. Dit systeem zorgt ervoor dat het verhuren van een woning in de grote steden niet meer loont en investeringen opdrogen. Stap voor stap verdwijnt de private huursector hierdoor uit Nederland.

Voorbeeld: Wet betaalbare huur

Onder stoom en kokend water heeft toenmalig minister Hugo de Jonge (CDA) de Wet Betaalbare Huur door de Eerste en Tweede Kamer geloodst. Deze wet zou ervoor moeten zorgen dat de huurprijs van een woning gekoppeld wordt aan de eigenschappen van een woning. De wet kreeg het *frame* 'Wet betaalbare huur', omdat de huurprijs van 300.000 woningen omlaag zou moeten gaan. BBB en VVD werden in de media en in de Kamer verguist omdat we tegen deze wet stemden.

"Hoe kan je hiertegen zijn?", zou je wellicht denken. De Nederlandse Bank, de Raad van State en verschillende hoogleraren waarschuwden voor de effecten van deze wet op de huursector. De effecten van de wet zijn namelijk desastreus, omdat er geen rekening gehouden wordt met regionale verschillen op de woningmarkt. Bovendien is het stelsel hoe de huurprijs wordt berekend erg complex. Het verhuren van een woning loont hierdoor niet meer en de regels om de prijs van een huis te berekenen zijn te complex.

Nu deze wet in werking is getreden zien we dat veel verhuurders de middenhuurwoningen verkopen. De middengroepen die nu een huurwoning huren, vallen tussen wal en schip. De woningen die worden verkocht zijn veelal niet te koop met een modaal inkomen, en de huursector wordt kleiner en kleiner.

Sociale huur

En niet alleen op de private huurmarkt treedt het effect van verstikking op. Dit is ook het geval voor de woningen die door woningbouwcorporaties worden gebouwd. Eerder zorgde de verhuurdersheffing ervoor dat er nog nauwelijks sociale huurwoningen werden gebouwd. We zien nu dat er ook nog andere regels en maatregelen door het Rijk zijn genomen die het complex maken sociale huurwoningen en middenhuurwoningen te bouwen. Zo worden corporaties op grote schaal belemmerd in het bouwen van middenhuurwoningen. Ook mogen corporaties geen grondposities innemen.

Keuzes maken.

De woningmarkt hoort mensen kansen en hoop te bieden. Dat mensen moeilijk een eigen huis vinden en veel voor dit huis moeten betalen, raakt liberalen dan ook in het hart. De eigen koopwoning is voor ons heilig. Waarom? Omdat het eigen huis de weg is naar vrijheid. Je bepaalt zélf hoe je dat eigen huis vormgeeft. Jij kiest zélf of je investeert in zonnepanelen, een aanbouw neemt of een nieuwe kleur op de muren. Het eigen koophuis is bovendien een investering in jezelf; je bouwt vermogen op. Het eigen koophuis geeft vrijheid en eigenwoningbezit bouwt uiteindelijk een stevige middenklasse. Het bemachtigen van een eigen koophuis geeft hoop en biedt kansen. En ook vanuit de eigen huurwoning sla je de weg in van vrijheid. Vanuit een huurwoning bouw je je eigen leven op. En er zijn legio mensen die liever een huis huren, dan kopen. We zijn dan ook duidelijk: Nederland is gebaat bij een sterke huursector.

Ons doel is om zoveel mogelijk mensen aan een eigen huis te helpen. Zoveel mogelijk mensen moeten dat blijde gevoel kunnen ervaren wanneer je de sleutels van je huurwoning, studio, kamer of koophuis in handen gedrukt krijgt. De woningmarkt moet gaan werken voor mensen. Een rechtvaardige woningmarkt. Een woningmarkt waar een eigen huis niet voor een paar uitverkorenen is, maar voor iedereen te bemachtigen is. En voor dit eigen huis hoor je niet al te veel te hoeven betalen.

Om te werken aan deze rechtvaardige woningmarkt gaan we:

1. Bouwrecords breken.
2. Het eigen koophuis bereikbaar maken en mensen vrij kunnen laten wonen.
3. Woonzekerheid bieden.
4. De huurmarkt bevrijden.

Bouwrecords breken.

De afgelopen jaren hebben in het teken gestaan van het herverdelen van bestaande woningen; er werd met name gesproken over hoe we de bestaande voorraad woningen op een eerlijke manier verdelen. Ook hebben de afgelopen jaren in het teken gestaan van het afknijpen van de markt en introduceren van steeds meer regulering. We zien steeds hogere betaalbaarheidseisen, zelfs een stapeling van eisen, waarmee bouwprojecten onrendabel en niet uitvoerbaar worden. Dat moeten we remmen. De woningmarkt is een voorraadmarkt, doorstroming is van groot belang, naast het stellen van steeds hogere en onrealistische betaalbaarheidseisen.

Het is nu dan ook aan de overheid om er alles aan te doen om de aanbodkant van onze woningmarkt te vergroten. De overheid moet bouwers, ontwikkelaars en corporaties in staat stellen om veel meer te bouwen. Gebouwen die nu nog leegstaan of niet volledig gebruikt worden, moeten omgebouwd worden naar woningen. Alleen als er meer dan 100.000 huizen per jaar worden gebouwd, kan de woningmarkt weer gaan werken voor mensen. Daartoe doen we de volgende voorstellen:

Grootschalige bouwlocaties aanwijzen.

We wijzen 24 grote bouwlocaties aan. Hier bouwen we per locatie duizenden huizen. De bouw van woningen wordt goedkoper en hiermee daalt de verkoopprijs, omdat deze woonwijken op grote schaal worden gebouwd. Ook voor na 2030 moeten meerdere nieuwe grote bouwlocaties worden gevonden. Enkele voorbeelden van grote

locaties zijn Utrecht Rijnenburg, Almere Pampus, Zwolle Vechtpoort, Amsterdam-Noord, Amersfoort-Noord, Nijkerk-Zuid, Arnhem-Zuid en zo zijn er nog veel meer locaties te noemen. We investeren in de infrastructuur om deze locaties bereikbaar te maken.

We schalen het industrieel bouwen op.

De industriële bouw is in opmars in Nederland. Het gaat om gedeeltelijke of gehele woningen die in een fabriek zijn gefabriceerd en die snel op locaties worden gerealiseerd. Het voordeel van deze woningen is de mogelijkheid voor het opschalen van circulair bouwen, betaalbare woningen produceren, bouwen met minder impact en het opvangen van het tekort aan bouwvakkers. Wat de VVD betreft maken we volop gebruik van deze ontwikkeling. De productie moet richting 2030 omhoog naar 25.000 tot 30.000 woningen per jaar. We helpen deze ontwikkeling door regels weg te nemen, een uniform vergunningenlabel te ontwikkelen en een oplossing te vinden voor het intensieve oplevercertificaat op locatie. Dit laatste moet in de fabriek tot stand gaan komen.

Bouwen in het groen.

Aan de randen van de steden en het dorp is het makkelijker en goedkoper bouwen. Daarom schrappen we regels, zoals het Bijzonder Provinciaal Landschap, die deze bouw belemmert. Het gaat om het snel kunnen realiseren van een straatje of een wijk erbij. Ook middelgrote uitbreidingsplannen kunnen op steun rekenen doordat gemeenten sneller bouw gelden krijgen als zij buiten de stadskern bouwen.

Meer tijdelijke woningen voor mensen die snel een huis nodig hebben.

Deze woningen zijn ideaal voor starters, studenten en speedzoekers. Per jaar willen we 30.000 tijdelijke woningen bouwen. We maken met ontwikkelaars afspraken om meer tijdelijke woningen te bouwen. Alle regels die de bouw van tijdelijke woningen belemmeren schaffen we af. Er komt ook een keurmerk voor deze woningen.

Opdelen van grote panden in kleine koopwoningen.

Het hoogwaardig opsplitsen van woningen naar betaalbare koopwoningen is een enorme kans. We zorgen ervoor dat een ontwikkelaar geen splitsingsvergunning meer nodig heeft als er door het splitsen van de woning betaalbare koopwoningen worden gebouwd.

Schrappen, schrappen, schrappen en doorpakken.

Als we echt flink willen bouwen dan moeten we ook wat doen aan alle juridische procedures die gevoerd kunnen worden tegen een bouwvergunning. We zorgen ervoor dat bezwaar en beroepsprocedures minder herhaling kennen en korter worden. Ook moet niet iedereen meer tegen elke bouwbeslissing in bezwaar en beroep kunnen gaan. Het mes wordt gezet in regels en procedures. Notoire bezwaarmakers pakken we aan met boetes. We zorgen er bovendien voor dat er minder vergunningen nodig zijn voor de bouw van huizen. Zo moet het makkelijker worden om woningen in het groen te bouwen. Provinciale en gemeentelijke belemmeringen schaffen we dan ook zo snel mogelijk af. We willen hiermee de bouwperiode van een woning fors naar beneden brengen.

Het eigen koophuis bereikbaar maken.

Mensen met een modaal inkomen kunnen geen normaal huis meer vinden. Huizen onder de 300.000 euro staan nauwelijks meer te koop. Stellen met een middeninkomen kunnen gemiddeld een hypotheek krijgen tot 360.000 euro, alleenstaanden nog veel minder. Starters en huizenbezitters zijn bovendien steeds meer kwijt aan hun woning. Het bezitten van een huis staat dus onder druk, terwijl huizenbezit de basis is voor een sterke middenklasse. Een huis is een investering in jezelf; met een koophuis bouw eigen vermogen op. Een eigen betaalbare koopwoning staat gelijk aan de weg naar vrijheid.

Daarom doen we de volgende voorstellen:

De Betaalbare Koopwet

De komende jaren moet er meer aandacht komen voor het bouwen van echt betaalbare koopwoningen, koopwoningen die te betalen zijn met een (gezamenlijk) inkomen tussen de 50.000 en 80.000 euro. Dit zijn koophuizen tussen de 200.000 en 400.000 euro. Van alle woningen die gebouwd worden in het betaalbare segment moet 25 tot 30% een betaalbare koopwoning zijn. We leggen dit wettelijk vast voor nieuwe koopwoningen in grootschalige buitenstedelijke woonwijken. Daarbuiten moeten we af van rigide betaalbaarheidspercentages omdat dit een extra belemmering vormt op de bouw van huizen en daarmee de doorstroming. We beschermen de nieuwe woningen tegen enorme waardeinstijging met anti-speculatie beding. Deze maatregelen gelden zolang het het woningtekort bestaat.

Starters helpen met de aankoop van een huis.

Door de Betaalbare Koopwet bieden we starters de helpende hand om een eigen huis te kunnen kopen. We verbeteren de leenmogelijkheden, door het VVD-initiatief van het revolverend Fonds Nationaal Betaalbare Koopwoningen verder uit te breiden. Hierdoor kunnen starters en middeninkomens toch een koophuis bemachtigen. We breiden dit revolverend fonds uit met miljarden uit externe bronnen. Denk hierbij aan de reservering van de NHG gelden. Het geld uit het fonds komt altijd weer terug.

Miljarden overheidssteun voor betaalbare woningen.

De overheid moet fors investeren in de bouw van nieuwe wijken door gemeenten te helpen met financiering. Voor de periode 2024-2028 trekken we 5 miljard euro uit. We zorgen ervoor dat gemeenten alleen het recht op Rijksmiddelen krijgen als zij voldoende betaalbare koopwoningen bouwen.

Langere aflostijd hypotheek en lagere lasten.

Passende en goede hypotheek. Er komt geen verdere inperking van de Loan-To-Value, de leencapaciteit. Ook komt er een speciale hypotheek voor starters, met een aflossingstermijn van 40 jaar. Het moet afgelopen zijn met geldverstrekkers die de studieschuld (voor zover relevant) meenemen bij het verstrekken van een hypotheek. Door langere aflostijden kan de starter kiezen voor een lagere maandlast. We zorgen ervoor dat de leencapaciteit niet toeneemt, want dat zorgt alleen maar voor hogere woningprijzen.

Huissparen.

Veel mensen vinden het fijn om eigen geld in een woning te stoppen. Zij sparen om een huis te kunnen betalen. Het is vreemd dat de overheid hier belasting op heft. Daarom maken we het mogelijk om 75.000 euro los van de heffingsvrije voet specifiek

te oormerken voor de koop van een eigen huis. Over dit bedrag wordt 0,0% belasting betaald.

Recht op Koopwet.

Er komt een wettelijk recht om de eigen sociale huurwoning te kopen. Dit is een maatregel om de doorstroming vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning te bevorderen. Die doorstroming zit nu volledig op slot door het tekort aan woningen en de enorme koopprijzen van bestaande woningen. Elke huurder van een sociale huurwoning krijgt een wettelijk recht om de eigen woning te kopen. Hiermee zullen ongeveer 90.000 huurders de eigen woning kunnen kopen en stimuleren we eigen woningbezit. Als resultaat hebben woningcorporaties met de opbrengst de mogelijkheid om flink te investeren in nieuwbouw van sociale huurwoningen.

Belastingvrije schenking.

We maken het weer mogelijk om een schenking te doen aan je naasten om hulp te bieden bij het kopen van een woning. We introduceren een eenmalig verhoogde schenkingsvrijstelling om kinderen een financieel duwtje in de rug te geven bij de aankoop van een eigen woning. Het bedrag staat ongeveer gelijk met de vaste kosten die een starter heeft bij de aanschaf van een koopwoning. We denken aan grens rond de 30.000 euro.

Woonzekerheid.

En als je dan na lang zoeken een eigen huis hebt weten te bemachtigen, is dit huis te vaak een reden om je zorgen over te maken. De krapte op de arbeidsmarkt en het tekort aan vakmensen zorgen ervoor dat je er niet op kunt rekenen dat vervelende problemen in je huis vlot verholpen kunnen worden. Zorgen kun je ook hebben over hoge kosten die aan je huis verbonden zijn. Denk alleen maar aan partijen die huiseigenaren dwingen om allerlei dure duurzaamheidsmaatregelen te nemen, of aan gemeenten die jaar op jaar de OZB explosief laten stijgen. Een huis hoort geen zorgenkindje te zijn, maar een stabiele en veilige factor in je leven. Een huis hoort vrijheid te geven. Wij willen de volgende maatregelen nemen:

Bescherm de hypotheekrenteaftrek.

De hypotheekrenteaftrek houdt wonen betaalbaar. De regeling is in de afgelopen jaren versoberd. Wat de VVD betreft wordt de regeling niet verder versoberd, om zekerheid te bieden aan middengroepen.

Senioren houden recht op een hypotheek.

We zien steeds meer senioren in de knel komen wanneer de looptijd van de hypotheek afloopt en de hypotheek verlengd moet worden. Zeker in de leeftijd van 75+ zijn er hypotheekverstrekkers die steeds hogere eisen stellen. Vaak is de verhouding tussen de woningwaarde en de hypotheekschuld laag, maar is bijvoorbeeld het pensioeninkomen in combinatie met de AOW lager dan het inkomen dat je had in jouw werkende leven. We zetten in op het kunnen voortzetten van de hypotheek voor senioren onder dezelfde condities. Hypotheekverstrekkers moeten daarin kijken naar het betalingsgedrag en de overwaarde.

Vergunningvrij aan- en bijbouwen.

De grond die je bij jouw huis hebt gekocht is van jou en niet van de gemeente. Daarom zorgen we ervoor dat er minder vergunningen nodig zijn om jouw woning aan te

bouwen. Daarnaast maken we ruimte in regelgeving om een microwoning of mantelzorgwoning op eigen terrein te realiseren. Door goed gebruik te maken van het perceel kan je eigen wensen ten aanzien van wonen realiseren.

Besparen op de energierekening van je huis.

Het uitgangspunt is dat verduurzaming moet lonen, de investering moet terug te zien zijn op de energierekening. Zo worden we ook onafhankelijker van Rusland. We zetten ons in om de mogelijkheden van voorlichting, kredietverlening en realisatie te ondersteunen. Er komen geen nieuwe normeringen om de eigen woning te verduurzamen. Mensen bepalen zelf wel of en hoe zij hun woning willen verduurzamen en als je wilt verduurzamen kan dat vergunningsvrij.

Wonen in je recreatiewoning.

Als mensen in hun recreatiewoning willen wonen, dan moet dat kunnen. Naar schatting kan een groot deel van de geschikte recreatiewoningen omgevormd worden naar woningen. Daarvoor is het noodzakelijk dat deze park- en grondeigenaren een transformatieproces doorlopen waarbij het grootste deel van het park meedoet. Parken die hiervoor in aanmerking komen zijn parken waar geen kortdurend verhuur plaatsvindt en recreatieve voorzieningen niet aangeboden worden. Noem het woonparken. Bij transformatie zal verevening moeten worden betaald over de waardestijging en moet de woning voldoen aan het voormalige bouwbesluit 2012.

Grens aan de OZB.

Een huis hoort geen melkkoe te zijn van de gemeente. Er komt een grens aan de maximale stijging van de OZB. Zo houden we het eigen huis betaalbaar. Gemeentes worden hiervoor gecompenseerd. Gemeenten die de openbare ruimte onvoldoende schoon houden, waardoor er een onveilig en onhebbelijk gevoel ontstaat in jouw wijk, krijgen deze compensatie niet.

Een plek voor een auto bij jouw huis

In het geval van een straatje erbij, wijk erbij of in buitenstedelijke bouwlocaties zorgen we dat de parkeernorm op peil blijft. Het is begrijpelijk dat in de dichtbevolkte binnensteden een parkeernorm waarbij elk huis een parkeerplaats heeft niet altijd kan. Maar ook in de steden zijn mensen aangewezen op de auto. Sommige mensen vanwege hun fysieke gesteldheid, vanwege werk waarbij het OV onvoldoende is, vanwege de koppeling met duurzaam laden of omdat je perse niet zonder auto wilt leven. Een lagere parkeernorm in steden is gerechtvaardigd, maar daarbuiten moet deze op peil blijven. We maken in de financiering van woningen daarom afspraken met gemeenten hierover.

Het bevrijden van de huurmarkt.

De huurmarkt heeft zuurstof nodig. Een bevrijdingspakket moet ervoor zorgen dat de huurmarkt weer voor iedereen gaat werken. De afgelopen 2 jaar is de verkoopgolf van huurwoningen gestart. Het gevolg is dat de private huursector langzaam verdwijnt uit ons land. Dit tij moet gekeerd worden, door middel van het Bevrijdingspakket. Zoals beschreven is moeten corporaties over de lange termijn ook voldoende ruimte hebben voor het bouwen van woningen. Dit is voor zowel de corporatiesector als de overige huurmarkt van groot belang. Om die reden moeten we de investeringscapaciteit over langere termijn goed tegen het licht houden of corporaties voldoende middelen hebben deze woningen ook echt te bouwen.

We schrappen de Wet betaalbare huur

De Wet betaalbare huur, of eigenlijk de regulering van de middenhuur, heeft als doelstelling om excessieve huurprijzen tegen te gaan en zowel betaalbaarheid als het aanbod van huurwoningen in het middensegment te verbeteren. De VVD heeft steeds gezegd dat de wet buiten proporties is. Het is namelijk gestoeld op een sociaal verhuursysteem en zorgt voor onrendabele verhuur waardoor mensen hun woning juist niet meer verhuren maar verkopen. Juist in de tijd dat we een groot tekort aan betaalbare huurwoningen hebben is dit een zeer onverstandige stap geweest. We zien op dit moment dat de nieuwbouw van middenhuur door deze regels opdroogt terwijl we meer huurwoningen moeten bouwen.

We vinden als VVD de stap om de echte excessen aan te pakken in de middenhuur heel goed. Om te zorgen voor redelijke huurprijzen voeren we in plaats van de wet Betaalbare huur een Huurindex in waarmee we de desastreuze wet terugdraaien. Door dit te doen worden de huurprijsstijgingen gemaximeerd tot de gemiddelde huurprijsontwikkeling van een regio. Hiermee verminderen we complexe regels, waarden we verschillen in woningmarktregio's en wordt het weer aantrekkelijk te investeren in huurwoningen. Door het vergroten van het aanbod zorgen we voor lagere huurprijzen.

Verhuurders mogen weer een tijdelijk contract aanbieden

Sinds 2023 zijn er slechts beperkte mogelijkheden voor een verhuurder om een tijdelijk huurcontract aan te bieden. Dit legt voor veel verhuurders een drempel op om een woning te verhuren en zorgt ervoor dat er minder huurwoningen beschikbaar zijn voor middengroepen. En veel mensen vinden het helemaal niet bezwaarlijk om een woning te huren met een tijdelijk contract. We zorgen er dan ook voor dat het tijdelijk contract weer mogelijk wordt om aan te bieden, zodat woningen die nu leeg worden gehouden of op de nominatie staan om verkocht te worden weer verhuurd gaan worden. Hiermee wordt de huursector vergroot. Voor verhuurders zijn er veel legitieme redenen om tot tijdelijke verhuur over te gaan, voorbeelden hiervan zijn de woning die in de toekomst voor eigen gebruik beschikbaar moet zijn of wanneer het een pensioenpot betreft.

We belasten werkelijk rendement op de verhuur van woningen.

We gaan zo snel mogelijk over van het belasten van fictief rendement naar werkelijk rendement. Uitgaan van fictief rendement is niet rechtvaardig tegenover verhuurders die lagere rendementen hebben behaald bij de verhuur van huurwoningen. Het fictieve rendement is daarbij gebaseerd op 10-jaars waardeontwikkeling die lang niet voor iedereen van toepassing is. We passen de kostenaf trek aan en kijken naar het percentage van de leegwaarderatio. We kiezen voor een eerlijk en toekomstbestendig stelsel van belasting op vermogensinkomsten.

Ruimere investeringscapaciteit voor investeerders en corporaties.

Sinds 2025 mogen investeerders de rentelasten nog maar tot 24,5% van de fiscale winst aftrekken, dit vergroot de belastingdruk en zorgt ervoor dat er belemmeringen zijn voor het investeren in nieuwe huurwoningen. We willen als VVD de investeringsruimte van alle partijen tegen het licht houden. Voor corporaties geldt dat er voor de korte en middellange termijn voldoende middelen zijn om te bouwen, maar

dat we in de doorrekening van de LTV (leningen ten opzichte van de waarde) zien dat corporaties na de middellange termijn geholpen moeten worden om te kunnen blijven investeren in sociale huurwoningen. Onder de voorwaarde dat er ook daadwerkelijk 30.000 huurwoningen per jaar wordt toegevoegd werken we aan een investeringsfaciliteit voor corporaties. Voor (internationale) institutionele en particuliere investeerders houden we de belastingdruk tegen het licht. In deze combinatie krijgen corporaties meer financiële ruimte kom zowel te kunnen investeren in sociale- en middenhuurwoningen en kunnen institutionele en middelgrote beleggers meer ruimte krijgen om in het midden en hogere segment flink te bouwen. Voor de VVD kan deze maatregelen alleen gerealiseerd worden voor alle deze partijen en investeerders tegelijk. Dit om te voorkomen dat zoals bij het wegnemen van de verhuurdersheffing voor corporaties in 2022 tegelijk lastenverzwaring en nieuwe huurwetten voor institutionele partijen en private investeerders het investeren in huurwoningen moeilijker is gemaakt. Die ongelijke behandeling wil de VVD niet nogmaals steunen.

Vereenvoudigen van de huurtoeslag, tegengaan scheefwonen.

De huurtoeslag is een veel te complex systeem geworden. We gaan werken met huurprijzen op basis van de daadwerkelijke realisatiekosten inclusief benodigd rendement. We schaffen de huidige vorm van huurtoeslag af. Huurders krijgen via de verhuurder een huurprijscompensatie als het inkomen ontoereikend is. Als het inkomen van de huurders stijgt, daalt daarmee ook de huurprijscompensatie. Ook kijken we naar het vermogen van de huurder of compensatie nodig is. Deze check doen we jaarlijks. Indien het vermogen of inkomen (weer) toereikend is zal de huurder marktconforme huren betalen.

Randvoorwaarden.

Om de plannen te kunnen realiseren, namelijk het eigen koophuis bereikbaar maken, een bevrijdingspakket voor de huurmarkt, bouwrecords breken en mensen vrij kunnen laten wonen zijn een aantal randvoorwaarden nodig. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op deze randvoorwaarden.

Ruimte en grond.

De nieuwe nota Ruimte moet een duidelijk kader geven hoe in Nederland de ruimte wordt ingericht. Er zal voldoende ruimte gevonden moeten worden voor alle opgaven waarbij het aanwijzen van grote bouwlocaties van essentieel belang is. Niet alleen voor de komende jaren, maar ook voor de periode na 2035. Daarnaast is het zaak om gronden betaalbaar te houden door grondspeculatie tegen te gaan. Gronden die in handen zijn van de overheid moeten zo snel mogelijk bebouwd worden.

Energie andere NUTS-voorzieningen.

Nieuwe woonwijken moeten kunnen rekenen op een aansluiting op elektriciteit en warmtevoorziening. Nieuwe woningen zijn veelal nul-op-de-meter woningen met nieuwe en duurzame technieken. Zeker in het geval van tijdelijke woonruimten kan een (tijdelijke) gasaansluiting nodig zijn. Ook andere aansluitingen zoals water en riolering is een randvoorwaarde voor de groei in bouwproductie.

Bereikbaarheid

Nieuwe huizen moeten bereikbaar zijn. Zowel binnen- als buiten de stad. Hiervoor zijn grote investeringen nodig vanuit het Rijk, provincie en gemeenten, in zowel wegen als openbaar vervoer. Hier is reeds 10 miljard euro beschikbaar voor gesteld,

Financiën.

In het plan zijn een aantal voorstellen opgenomen die financiële impact hebben. Het bevrijden van de huurmarkt is hiervan een groot onderdeel. Deze aanpassingen zijn niet morgen geregeld. Dit vergt een bredere discussie over de investeringscapaciteit van corporaties en institutionele beleggers, de toepassing van achtergestelde leningen door een groter deel van de branche en belastingdruk op kleinere investeerders in huurwoningen. In deze discussie kan de bekostiging van de huurmarkt voor huurders via toeslagen worden betrokken. Voorstellen die we sneller in willen voeren hebben een kleinere impact op de Rijksbegroting. Voorbeelden hiervan zijn de uitbreiding van het Fonds Betaalbare Koopwoningen, het begrenzen van de OZB, het schenken tot 30.000 euro en banksparen voor de eigen woning.