



## Ons advies

- De aanschaf van een eigen woning is een impactvolle, financiële beslissing waarmee mensen een financieel commitment aangaan dat zich over decennia uitstrekt. Stabiele fiscale kaders zijn dan ook niet alleen van groot belang voor het functioneren van de woningmarkt, maar ook voor het vertrouwen in de overheid. Pas daarom op dat (weer) nieuwe fiscale wijzigingen de woningmarkt verstoren. Er liggen al genoeg uitdagingen zoals de bouwachterstanden, verduurzaming, funderingsherstel en toegankelijkheid/betaalbaarheid. Fiscale maatregelen zijn overwegend geen oplossing hiervoor. Waar toch fiscale maatregelen noodzakelijk worden geacht, is het zaak om de impact op bestaande gevallen tot het minimum te reduceren door uit te gaan van eerbiedigende werking of een zeer geleidelijke invoering.
- Verdere beperking van de maximale leensom ten opzichte van de waarde van de woning is ongewenst, omdat een lagere leensom met name starters raakt en voor hen toegang tot de woningmarkt aanzienlijk moeilijker maakt.
- Een grote en zeer urgente uitdaging is bodemdaling en de daaruit voortvloeiende schade aan funderingen. Om verdere schade in de toekomst te beperken en de al bestaande schade te herstellen, pleiten wij voor een Deltaplan Aanpak Funderingsschade, onder regie van het Rijk.

## Toelichting

### Fiscaliteit: behoefte aan pas op de plaats

De fiscaliteit is momenteel geen zorg, of oplossing, voor de problemen op de woningmarkt. Het is vooral wenselijk dat de bouwproductie wordt aangezwengeld en het aanbod beter aansluit bij de vraag. Daar zijn andere oplossingen voor nodig (vergunningverlening, gronduitgifte, beschikbaarheid bouwmaterialen en werknemers etc.), niet fiscaal ingrijpen.

Uit het oogpunt van financieel veilig wonen zijn (weer nieuwe) fiscale maatregelen eerder een probleem, dan een oplossing. Fiscale regels en leennormen hebben grote impact op de maandlasten. Het gaat om langjarige verplichtingen. Bij het aangaan van deze langlopende verplichting is de huiseigenaar voor de betaalbaarheid van zijn woonlasten uitgegaan van de toen bestaande fiscale regels voor diezelfde lange termijn. Stabiliteit van die regels is wenselijk en de overheid moet betrouwbaar zijn. Elke wijziging moet daarom gepaard gaan met langlopende overgangstermijnen en eerbiedigende werking.

Wij adviseren geen verdere beperking van de maximale leensom ten opzichte van de waarde van de woning. Het huidige maximum (100% van de marktwaarde) in combinatie met de al geldende (annuitaire) aflosplicht, zorgt al binnen een paar jaar na aankoop voor een lagere schuld versus de huiswaarde. Dit heeft het risico van te hoge huizenschulden al adequaat weggenomen. Een eventuele verlaging van het huidige maximum ontnemt de meeste starters de mogelijkheid om toe te treden tot de koopwoningmarkt.

### Bodemdaling en funderingsschade: tijdig ingrijpen is noodzakelijk!

Enkele cijfers die de urgentie van de problematiek aantonen:

- De komende dertig jaar worden 1 miljoen woningen potentieel getroffen door funderingsschade die ontstaat door een te laag grondwaterpeil of inklinking.
- De schade kan oplopen tot circa 60 miljard euro in 2050.
- De problemen zijn nu al urgent bij 250.000 woningen.
- Bodemdaling draagt fors bij aan CO<sub>2</sub>-uitstoot (4% van de totale uitstoot).





# Wonen

Voorkomen is beter dan genezen. Door tijdig de juiste maatregelen te nemen, kan veel schade worden voorkomen. Het is daarom tijd voor een Deltaplan Aanpak Funderingsschade. Het Rijk kan en moet de regie nemen om met de betrokken partijen (lokaal bestuur) in te zetten op beter waterbeheer. In het vorige regeerakkoord is al besloten tot Rijksregie en een verantwoordelijk minister.



We pleiten ervoor dat deze minister de verantwoordelijkheid krijgt om een Deltaplan Aanpak Funderingsschade te coördineren. Dat om lokale impasses te doorbreken.

Daarnaast is het wenselijk dat het Rijk onderzoeken initieert en financiert die schade kunnen voorkomen. Bijvoorbeeld door het inschakelen van universiteiten. Verder is het belangrijk dat data over funderingen van gebouwen verrijkt en openbaar worden via het Basisregister Adressen en Gebouwen.

Tenslotte pleiten we ervoor dat het Rijk een herstelfonds opricht om de huiseigenaar financieel bij te staan daar waar schade niet meer te voorkomen is.

## Cijfers en achtergrond

**Fiscaliteit:** [Actieagenda wonen](#) van de brede wooncoalitie, o.a. VEH, Aedes, Bouwend Nederland, Woonbond, NEPROM, VNG, G40, NVB en Verbond van Verzekeraars.

**Bodemdaling en Funderingsschade:** [Deltaplan bodemdaling](#) van VEH, Aedes, NVB, en Verbond van Verzekeraars.

**Meer informatie:**  
Marcelo Mooren  
[m.mooren@verzekeraars.nl](mailto:m.mooren@verzekeraars.nl)



VERBOND VAN VERZEKERAARS