



- Eigenwoningregeling (afbouwen hypotheekrenteaftrek) •
- Verduurzaming • Funderingsproblematiek •

Voorstellen aan programmacommissie

- De invoering in 2001 van de 30-jaarstermijn voor de renteaftrek gaat voor grote uitvoeringsproblemen zorgen. De Belastingdienst heeft de aftrekhistorie niet bijgehouden. De benodigde feitelijke historie ontbreekt daardoor. Voor de adviespraktijk en de kredietbeoordeling is dat nu al een issue omdat voor veel mensen een wezenlijk deel van de renteaftrek in 2031 vervalt, en een goed beeld van die historie relevant is voor goede advisering en voorkoming van overkreditering. Het is dus onvermijdelijk om de 30-jaarstermijn zo snel mogelijk uit te faseren.
- Het is van belang dat de huiseigenaar / koper weet waar hij aan toe is. Door regelmatige aanpassingen van (fiscale) regelgeving is er onzekerheid waardoor de huizenkoper geen goede financiële planning kan maken. Er is daarom grote behoefte aan een duidelijk einddoel voor de eigenwoningregeling en een zorgvuldig transitiepad daarnaartoe.
- Een optie is een lineaire afbouw alle aftrekbare uitgaven van de eigen woning in een periode van twintig jaar, waarbij 2028 het laatste jaar is dat 100% aftrek genoten wordt. Dat is passend omdat de stijging van de netto maandlasten dan heel geleidelijk gaat.
- Het is van groot belang dat zoveel mogelijk drempels weggenomen worden voor het aanvragen van financieringen ten behoeve van verduurzaming van bestaande woningen.
- Zorg dat er een landelijke database komt met alle relevant gegevens zoals het energielabel, die hypotheekaanbieders kunnen gebruiken om hun klant te informeren.
- Zorg er ook voor dat er prikkels zijn om periodiek een nieuw energielabel aan te vragen. Bijvoorbeeld door de hoogte van de OZB belastingen mede af te laten hangen van het energielabel.
- Neem als rijk regie op de funderingsproblematiek door regie op preventieve maatregelen zoals waterbeheer. Zorg tevens voor een eerlijke verdeling van de kosten, en dus een bijdrage aan huiseigenaren die schade ondervinden mede van de overheidskeuzes in het waterbeheer.

Toelichting

Fiscaliteit: behoefte aan duidelijkheid en zachte landing

Op 12 februari 2024 heeft voormalig Staatssecretaris van Financiën Van Rij het Rapport 'Belastingen in een maatschappelijk perspectief: Bouwstenen voor een beter belastingstelsel' met de Kamer gedeeld. In dat rapport wordt aangegeven dat de 30-jaarstermijn die in 2001 is ingevoerd om het fiscale voordeel te begrenzen, ingewikkeld is en niet te controleren door de Belastingdienst vanwege het gebrek aan gegevens. Voor de Belastingdienst is dit relevant vanaf belastingjaar 2031 omdat dan van de eerste hypotheek de renteaftrek vervalt, maar voor de adviespraktijk en kredietbeoordeling door

hypotheccair kredietverstrekkers zorgt dit nu al voor problemen.

Aangezien de eigenwoningregeling in de loop der jaren erg complex en moeilijk uitvoerbaar is geworden, is het goed om niet alleen de 30-jaarstermijn los te laten, maar om de gehele regeling te herzien met een zorgvuldig transitiepad naar het einddoel.

Belangrijke aspecten zijn:

- 30 jaarstermijn zo snel mogelijk loslaten om goede advisering mogelijk te maken en overkreditering te voorkomen.
- Een lineair dalende afbouw van de renteaftrek, startend op 1 januari 2029, 20 jaar tot 2048.





Wonen

- Handhaving van het huidige beleid inzake het eigenwoningforfait.
- Wenselijk: de bijleenregeling schrappen zodra dit verantwoord is.

Zonder een volledige afbouw van renteaftrek zal altijd de mogelijkheid blijven bestaan dat er weer aan de regeling gesleuteld gaat worden en de burgers niet weten waar ze aan toe zijn. Met een duidelijk einddoel en een geleidelijke, lineaire daling van de aftrek is in onze optiek de afbouw veilig en verantwoord. Door 2028 het laatste jaar te laten zijn dat er volledig aftrek mogelijk is (start van de afbouw periode), heeft de Belastingdienst de tijd om eerst de Wet op het Werkelijk Rendement box 3 zorgvuldig te implementeren. En bovendien eindigt zowel de hypotheekrenteaftrek als de Wet Hillen in hetzelfde jaar: dan zijn er in 2048 voor de eigen woning die als hoofdverblijf dient geen aftrekposten.

Verduurzaming bestaande woningen

Het hypothecair financieren van verduurzaming kent drempels en bijkomende kosten. We adviseren daarom om Europese en nationale wetgeving aan te passen voor verduurzamingsleningen zodat die hypotheek makkelijker bereikbaar worden.

Om huiseigenaren te enthousiasmeren om te verduurzamen moet het voor aanbieders van hypotheek mogelijk worden om goede inzage te hebben in energielabels en energieverbruiksdata. Want met behulp van die data kunnen klanten veel beter en gericht geïnformeerd worden.

Daarnaast adviseren we om het voor de huiseigenaar aantrekkelijk te maken om periodiek een energielabel aan te vragen. Bijvoorbeeld om gemeenten met lagere OZB-tarieven te laten rekenen voor woningen met een beter energielabel, en hogere voor slechtere labels. Dit zou (zo) budgetneutraal kunnen worden ingevoerd.

Funderingsproblematiek

Funderingsschade aan woningen en gebouwen vormt een snel groeiend maatschappelijk probleem.

Nationale regie is noodzakelijk

De funderingsproblematiek is landelijk van aard en overstijgt de capaciteit van gemeenten en waterschappen.

- Naar schatting zullen tot 2035 circa 425.000 gebouwen matige tot ernstige funderingsschade onder vinden.
- Zonder centrale coördinatie lopen de maatschappelijke kosten op tot €54 miljard in 2050 (cijfers Rli rapport 'Goed gefundeerd', 2024)
- Wij pleiten voor een nationale programmatische aanpak, met duidelijke regierol voor het Rijk, om samenwerking tussen overheden, marktpartijen en burgers te organiseren.

Voorkomen is beter én goedkoper dan herstellen

De funderingsproblemen worden veroorzaakt door fluctuaties in grondwaterpeil en worden versterkt door bodemdaling, droogte en verouderde funderingstypen. Veel schade is te voorkomen door tijdige monitoring, ander waterpeilbeheer en ruimtelijke keuzes. Het voorkomen van schade levert naar verhouding een veelvoud aan kostenbesparing op ten opzichte van herstel achteraf.





Wonen

Eerlijke verdeling van herstelkosten is essentieel

Op dit moment draaien particuliere huiseigenaren vaak volledig op voor herstelkosten, terwijl zij geen invloed hebben op oorzaken zoals waterbeheer. De overheid heeft die invloed doorgaans wel gehad, en is hier dus (mede-)verantwoordelijk voor.

- Wij adviseren daarom een afdoende en substantiële overheidsbijdrage om eigenaren financieel bij te staan.
- Funderingsherstel kost gemiddeld tussen de €50.000 en €100.000 per woning.

Regionaal maatwerk maakt de aanpak haalbaar

De aard en oorzaak van funderingsproblemen verschillen per regio en wijk. Daarom is lokaal maatwerk cruciaal. Lokale partijen moeten ruimte krijgen om

maatregelen aan te passen aan bodemtype, bebouwing en grondwaterbeheer.

Informatie en monitoring als basis voor beleid en vertrouwen

Zonder betrouwbare informatie over de funderingstoestand blijven risico's onzichtbaar, voor kopers, financiers en overheden. Dit belemmert gerichte actie en ondermijnt het vertrouwen in de woningmarkt.

- Wij adviseren dat de staat van de fundering z.s.m. verplicht bekend moet zijn bij verkoop. Het is cruciaal dat deze verplichting bij de verkoper komt te liggen zodat de potentiële huiskoper weet wat hij koopt en de risico's afweegt bij het uitbrengen van een bod.
- Een landelijke funderingsdatabase wordt opgezet.

Cijfers en achtergrond

- [Bijlage 6](#) van het rapport "Belastingen in maatschappelijk perspectief" van het Ministerie van Financiën: Fiche E02 en E03 over Fiscaliteit hypotheek (blz. 100-117)
- [Deltaplan aanpak funderingsschade](#)
- [Adviesrapport 'Goed gefundeerd'](#) van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur

Meer informatie:

Marcelo Mooren
m.mooren@verzekeraars.nl



VERBOND VAN VERZEKERAARS