

Toekomst fiscaal woonbeleid?

Betreft eigenwoningregime, overdrachtsbelasting, huurtoeslag &
verhuurdersheffing.

Naam: Cees Pater

Studentnummer: 335363

Begeleider: drs. M.T.E. Robben

Datum: 2 juli 2013

Erasmus Universiteit Rotterdam – Bachelorscriptie Fiscale Economie

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding	4
1.1 Aanleiding & probleemstelling	4
1.2 Opzet.....	5
1.3 Afbakening	6
Hoofdstuk 2: Beleid volkshuisvesting.....	7
2.1 Inleiding.....	7
2.2 Beleidsthema's.....	7
2.2.1 Kwaliteit.....	7
2.1.2 Kwantiteit.....	8
2.1.3 Betaal- en beschikbaarheid	8
2.2 Huidig fiscaal regime omtrent betaalbaarheid volkshuisvesting	9
2.2.1 Eigenwoningregime	9
2.2.2 Overdrachtsbelasting.....	11
2.2.3 Huurtoeslag	11
2.2.4 Verhuurdersheffing	13
Hoofdstuk 3: Op- en aanmerkingen huidig fiscaal regime	14
3.1 Inleiding.....	14
3.2 Eigenwoningregime.....	14
3.3 Overdrachtsbelasting	15
3.4 Huurtoeslag.....	16
3.5 Verhuurdersheffing.....	17
3.6 Fiscaal regime in totaliteit	18
3.7 Resumé	18
Hoofdstuk 4: Beleidsaanbevelingen.....	19
4.1 Inleiding.....	19
4.2 Vraagzijde.....	19
4.2.1 Eigendomsneutraliteit	19
4.2.2 Inkomensafhankelijkheid	20

4.2.3 Gevolgen woontoeslag	21
4.3 Aanbodzijde	21
4.3.1 Overdrachtsbelasting	21
4.3.2 Verhuurdersheffing	22
Hoofdstuk 5: Conclusies / samenvatting	23
Literatuurlijst	25
Artikelen	25
Beeldmateriaal	25
Boeken	25
Kamerstukken	26
Wetteksten	26

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding & probleemstelling

Sinds 2008 verkeert de economie in zwaar weer. De economische crisis raakt onze samenleving op tal van fronten. Een daarvan is de woningmarkt. De woningbouw en de verkoop van woningen is bijna geheel tot stilstand gekomen. Met als gevolg een forse daling van de huizenprijzen; deze daling komt vanaf 2008 tot en met maart 2013 uit op 18 procent. De verwachting is dat de huizenprijzen nog verder zullen dalen, ondanks het feit dat in februari 2013 de huizenprijs tijdelijk een kleine stijging ondervond.¹ De prijsdaling heeft met name grote gevolgen voor mensen die vóór de crisis een huis kochten en een (hypothecaire) geldlening hebben afgesloten boven de toenmalige aanschafprijs van de woning. Het Nederlands fiscale klimaat leidde er mede toe dat desbetreffende (hypothecaire) geldleningen in beperkte mate werden afgelost. Hier is echter vanaf heden verandering in gekomen.

Te hoge (hypothecaire) geldlening, beperkte aflossingen en sterk dalende huizenprijzen leiden in 2013 naar een verwachte restschuld op een kwart van alle koopwoningen. Daardoor zullen dus 25 procent van de koopwoningen fictief onder water komen te staan.² Dit is echter geen ramp voor de huizenbezitters die hun woning niet verkopen, maar zelf in hun huis blijven wonen. Hoe lang huizenbezitters hun woning moeten aanhouden om van die vooralsnog fictieve restschuld af te komen, is onbekend. Dat hangt af of er een deel van de (hypothecaire) geldlening uiteindelijk wordt afgelost en van de economische ontwikkelingen over een periode van 30 jaar (in het algemeen de looptijd van hypotheek). Niemand weet immers wanneer en hoe de markt zich op de lange termijn herstelt. Er bestaat zelfs een gerede kans dat de huizenprijzen nooit meer het oude niveau zullen bereiken. Een bijkomend effect van het aanhouden van de huidige woning is dat de woningmarkt nog dieper in een dal terecht dreigt te komen omdat er geen doorstroming is.

Een belangrijke rol om de doorstroming weer op gang te helpen is weggelegd voor de zogenaamde ‘starters’ (nieuwkomers op de woningmarkt). Starters kunnen de doorstroming van de woningmarkt weer op gang helpen, omdat door de daling van de huizenprijzen, een koopwoning steeds interessanter wordt voor deze groep. Nadat een starter een woning koopt, zal de voormalige bewoner veelal weer een andere woning kopen. De starter fungeert dus in belangrijke mate als aanjager van de aankoop van woningen. Daardoor treedt er geleidelijk een domino-effect in werking.³ Het probleem is echter dat het voor starters moeilijk is om een woning te kopen, omdat het krijgen van een (hypothecaire) geldlening in het algemeen al moeizaam verloopt, maar het voor starters bijna onmogelijk is. Dat komt onder andere door de verscherpte regelgeving voor (hypothecaire) geldleningen sinds 1 augustus 2011.⁴ Een van

¹ Wegwijs. (22 maart 2013). *Huizenprijzen stijgen eindelijk iets*. Geraadpleegd op 26 maart 2013 via <http://www.wegwijs.nl/artikel/2013/03/huizenprijzen-stijgen-eindelijk-iets>

² Telegraaf. (10 augustus 2012). *Restschuld op kwart huizen*. Geraadpleegd op 16 augustus 2012 via http://www.telegraaf.nl/overgeld/hypotheek/12726601/___Restschuld_op_kwart_huizen_.html

³ ANP. (27 juli 2012). *D66 wil met starters woningmarkt vlottrekken*. Geraadpleegd op 16 augustus 2012 via <http://www.nu.nl/economie/2868281/d66-wil-met-starters-woningmarkt-vlottrekken.html>

⁴ nrc.nl. (11 augustus 2011). *Strengere hypotheekregels: wat verandert er concreet?*. Geraadpleegd op 16 augustus 2012 via <http://www.nrc.nl/nieuws/2011/08/01/strengere-hypotheekregels-wat-verandert-er/>

de weinige faciliteiten die de kans op een koopwoning voor starters enigszins vergroot zijn de startersleningen.⁵

In de beginjaren van de huidige crisis werd professor Bas Jacobs, bijzonder hoogleraar openbare financiën en economisch beleid aan de Erasmus Universiteit, nog doodmoe van het ‘geleuter’ van Jan Kees de Jager.⁶ In deze jaren wilde slechts weinige politici zich uitspreken voor een hervorming van de (hypotheek)renteaf trek simpelweg omdat de (hypotheek)renteaf trek ‘heilig’ werd verklaard als middel om de rust op de woningmarkt te waarborgen. Sterker nog: het uitspreken van het ‘H-woord’ stond gelijk aan politieke zelfmoord. De strategie van ‘niets doen en wachten tot de storm overwaait’ werd om de angst voor stemmenverlies verkozen boven een strategie van structurele hervormingen. Nu, enkele jaren later, is de woningmarkt echter dermate diep gezonken dat er iets moet gebeuren. Met ingang van 2013 zijn dan ook al enkele beperkingen opgelegd voor de aftrek van de (hypotheek)rente.⁷

De crisis op de woningmarkt en de interessante discussies over de huidige fiscale regelgeving op het gebied van de betaalbaarheid van volkshuisvesting is voor mij de aanleiding om deze scriptie te schrijven. De huidige fiscale regelgeving betreffende betaalbaarheid van volkshuisvesting kent daarbij grote verschillen. De koopsector wordt namelijk, in vergelijking met de huursector, op een totaal andere wijze in het fiscale regime betrokken. Bovendien zijn er nog diverse mankementen te onderkennen op desbetreffende regelgeving. De vraag vanuit deze probleemstelling luidt dan ook als volgt:

Hoe kan aan de fiscale regelgeving betrekking hebbende op de betaalbaarheid van volkshuisvesting een andere invulling worden gegeven?

1.2 Opzet

Om deze vraag te kunnen beantwoorden worden in het tweede hoofdstuk verschillende beleidsthema’s uiteengezet die betrekking hebben op volkshuisvesting:

- Kwaliteit;
- Kwantiteit;
- Betaal- en beschikbaarheid.

Vervolgens zal worden ingezoomd op de betaalbaarheid van volkshuisvesting. Hierbij staat de huidige fiscale regelgeving centraal. Denk aan het eigenwoningregime, de overdrachtsbelasting, de huurtoeslag en de verhuurdersheffing. In hoofdstuk drie zal kritisch naar de huidige fiscale regelgeving worden gekeken. In hoofdstuk vier worden diverse

⁵ Rijksoverheid. (2012). *Wat is een starterslening?* Geraadpleegd op 16 augustus 2012 via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopwoning/vraag-en-antwoord/wat-is-een-starterslening.html>

⁶ Jacobs, B. (2010). *Prof. Bas Jacobs wordt doodmoe van het geleuter van Jan Kees de Jager*. Geraadpleegd op 17 augustus 2012. <http://www.youtube.com/watch?v=kUc4D15-VDw&feature=relmfu>

⁷ Vereniging Eigen Huis. (2013). *Financiële gevolgen 2013: Wat verandert er voor u op financieel gebied?* Geraadpleegd op 12 maart 2013 via <http://www.eigenhuis.nl/actueel/Dossiers/dossierhra/laatste-nieuws-belastingplan2013/>

beleidsaanbevelingen gedaan betreffende de fiscale regelgeving. Uiteindelijk zal in hoofdstuk vijf een antwoord op de probleemstelling worden geformuleerd.

1.3 Afbakening

Omdat het te onderzoeken onderwerp erg breed is, beperk ik mij in deze scriptie uitsluitend tot de betaalbaarheid van volkshuisvesting. Kwaliteit en kwantiteit worden alleen uiteengezet om de lezer een volledig beeld te scheppen van de verschillende beleidsthema's waarop overheidsingrijpen op het terrein van de volkshuisvesting zich richt; betaalbaarheid van volkshuisvesting betreft slechts één van die dimensies. De betaalbaarheid van volkshuisvesting wordt bovendien door meerdere factoren beïnvloed dan alleen de fiscaliteit. De grondprijzen en de kapitaalmarkt (van invloed op de rentetarieven) zijn daar voorbeelden van. Beide worden buiten beschouwing gelaten. Daarnaast wordt alleen ingegaan op de regelgeving op overheidsniveau. Gemeentelijke regelingen worden niet in dit onderzoek betrokken. Uiteraard wordt wel het vaststellen van de WOZ-waarde door gemeenten meegenomen, omdat dit van invloed is voor de fiscale regelgeving. Zoals in de opzet al aangegeven is, worden in hoofdstuk vier diverse beleidsaanbevelingen opgesteld voor de huidige fiscale regelgeving. Hierbij zal een eventuele overgangperiode buiten beschouwing worden gelaten.

Hoofdstuk 2: Beleid volkshuisvesting

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat het beleid ten aanzien van volkshuisvesting centraal. In het eerste deel van dit hoofdstuk worden diverse beleidsthema's kort uiteengezet. Na behandeling van desbetreffende beleidsthema's in zijn algemeenheid, wordt vervolgens dieper op de betaalbaarheid van volkshuisvesting ingegaan. Zoals in de afbakening al is aangegeven betreft dit het huidig fiscale regime.

2.2 Beleidsthema's

In deze paragraaf staan de beleidsthema's ten aanzien van volkshuisvesting centraal. Zoals in de opzet al is aangegeven, zijn er drie thema's te onderkennen die van invloed zijn op het volkshuisvestingsbeleid. Achtereenvolgend komen de volgende thema's aan bod: kwaliteit, kwantiteit en betaal- en beschikbaarheid.

2.2.1 Kwaliteit

De kwaliteit van volkshuisvesting is in twee delen te splitsen: enerzijds de kwaliteit van de woning zelf en anderzijds de kwaliteit van de omgeving. De kwaliteit van de woning zelf is aan diverse bouwregels onderhevig. Hiervan zijn het bouwbesluit en de bouwverordening de belangrijkste elementen. De kwaliteit van de omgeving wordt beïnvloed door het beleid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Het bouwbesluit is ontstaan om eenheid en vereenvoudiging te creëren betreffende de bouwvoorschriften.⁸ De voorschriften die bij of krachtens het bouwbesluit worden gegeven, zijn terug te voeren tot vijf belangrijke uitgangspunten: veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.⁹ Bij het bouwen van een woning moet op grond van het bouwbesluit aan alle eisen worden voldaan, wil de woning voldoende kwaliteit bezitten. De bouwverordening kan worden gezien als het gemeentelijke verlengstuk van het bouwbesluit.¹⁰

Om de kwaliteit van de omgeving te waarborgen is het beleid rondom ruimtelijke ordening essentieel. Het bestemmingsplan is dan ook het instrument waardoor het planologisch beleid gestalte krijgt.¹¹ Er worden agglomeraties gecreëerd en open ruimtes behouden. Een agglomeratie heeft als positief extern effect dat er veel nutsvoorzieningen aanwezig zijn. Daarnaast is er een ruimere keuzevrijheid voor de besteding van het inkomen. Bovendien schept een agglomeratie banen en is de infrastructuur in de meeste gevallen van hoge kwaliteit. Een hoge bevolkingsdichtheid leidt ook tot een hoge productiviteit en derhalve tot een hoger loon in vergelijking tot een lage bevolkingsdichtheid. Tevens zal een agglomeratie

⁸ Dijkstra, O.A. (maart 2006). *Inleiding Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting*. Nieuwerkerk aan den IJssel: Kluwer. P. 155

⁹ Bouwbesluit 2012

¹⁰ Artikel 8 Woningwet 1991

¹¹ Dijkstra, O.A. (maart 2006). *Inleiding Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting*. Nieuwerkerk aan den IJssel: Kluwer. P. 45

gepaard gaan met schaalvoordelen. Daarentegen zullen geluidsoverlast, schadelijke stoffen in de lucht en verkeersoverlast toenemen naarmate de bevolkingsdichtheid toeneemt.¹²

2.1.2 Kwantiteit

De kwantiteit gaat over de hoeveelheid woningen die in Nederland aanwezig zijn. In eerste instantie ging dit vooral om het totaal aantal woningen.¹³ In de jaren na de Tweede Wereldoorlog was er namelijk een enorm woningtekort, terwijl er maar weinig geld te besteden was. Dit heeft geleid tot wijken van uniforme opzet. Een veelgebouwd woningtype was dan ook de gestapelde meergezinswoning, uitgevoerd als galerij- of portiektype.¹⁴ Daarna, in de jaren zestig, groeide de welvaart. Iedereen wilde een huisje, een boompje en een beestje. Dat leidde tot het ontstaan van enorme groeikernen (bijvoorbeeld in Zoetermeer en Purmerend), die bekend werden onder de naam ‘Vinex-wijken’. Vanaf de jaren zeventig werd er meer belang gehecht aan de geschiktheid van een woning. Het hebben van een dak boven het hoofd was niet meer de enige reden tot woningbouw. Er werd steeds meer onderscheid gemaakt naar de groepen waarvoor werd gebouwd en naar de plaats en omstandigheid waaronder de woningbouw moest plaatsvinden.¹⁵ Een tussenwoning met meerdere verdiepingen is bijvoorbeeld in veel gevallen niet voldoende bruikbaar voor minder validen, terwijl een gezin met enkele kinderen deze extra verdieping(en) juist nodig heeft om in te leven. Het huidige volkshuisvestingsbeleid is er daarom op gericht om voldoende woningen beschikbaar te stellen voor iedere doelgroep.

2.1.3 Betaal- en beschikbaarheid

Het laatste beleidsthema omtrent volkshuisvesting is de betaal- en beschikbaarheid van een woning. De overheid heeft zich als doel gesteld om te zorgen voor een optimaal passende woonsituatie voor iedere burger.¹⁶ Bij de beschikbaarheid van desbetreffende woningen vindt een overlapping plaats met de kwantiteit zoals in de vorige alinea is besproken. Beschikbaarheid gaat echter nog een stap verder. Het gaat niet alleen om het feit dat er geschikte woningen aanwezig zijn voor bepaalde doelgroepen. Tijd en plaats spelen hierbij ook een rol. Dit geldt voor zowel de koop- als de huursector.¹⁷ Daarnaast dient het inkomen in redelijke verhouding te staan tot de prijs van desbetreffende woning.¹⁸ De nieuwe regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad kunnen hier aan bijdragen. Deze nieuwe huisvestingswet maakt de gemeenteraad bevoegd om in te grijpen bij onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope

¹² Dijk, M. van & Romijn, G. & Donders, J. (april 2010). *CPB Publicatie 84 ‘Hervorming van het Nederlandse woonbeleid.’* Den Haag: Koninklijke De Swart. P. 32

¹³ Dijkstra, O.A. (maart 2006). *Inleiding Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.* Nieuwerkerk aan den IJssel: Kluwer. P. 471

¹⁴ Dijkstra, O.A. (maart 2006). *Inleiding Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.* Nieuwerkerk aan den IJssel: Kluwer. P. 499

¹⁵ Dijkstra, O.A. (maart 2006). *Inleiding Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.* Nieuwerkerk aan den IJssel: Kluwer. P. 471

¹⁶ Dijkstra, O.A. (maart 2006). *Inleiding Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.* Nieuwerkerk aan den IJssel: Kluwer. P. 539

¹⁷ Dijkstra, O.A. (maart 2006). *Inleiding Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.* Nieuwerkerk aan den IJssel: Kluwer. P. 540

¹⁸ Dijkstra, O.A. (maart 2006). *Inleiding Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.* Nieuwerkerk aan den IJssel: Kluwer. P. 544

woonruimte.¹⁹ De nieuwe huisvestingswet is in behandeling bij de tweede kamer. Het motief van de overheid is om de bevolking met een minimaal inkomen, dermate te ondersteunen dat ook zij in een geschikt huis kunnen wonen. Dit motief uit zich door middel van het fiscale regime dat in de volgende paragraaf centraal staat.

2.2 Huidig fiscaal regime omtrent betaalbaarheid volkshuisvesting

In deze paragraaf staat het huidige fiscale regime centraal dat gericht is op de betaalbaarheid van volkshuisvesting. Deze paragraaf is onderverdeeld in de volgende regelingen: het eigenwoningregime, de overdrachtsbelasting, de huurtoeslag en de verhuurdersheffing. Daarnaast hebben ook woningcorporaties en de huurprijsregulering invloed op de betaalbaarheid van volkshuisvesting. De invloed van woningcorporaties en de huurprijsregulering op de betaalbaarheid van volkshuisvesting hebben echter geen direct fiscale component. Indirect kan de belastingheffing op woningcorporaties uiteraard wel de betaalbaarheid van volkshuisvesting beïnvloeden. Desbetreffende regelingen worden, op een korte toelichting hieronder na, niet behandeld in het verdere verloop van de scriptie.

Een woningcorporatie is een organisatie die zonder winstoogmerk betaalbare huurwoningen bouwt, beheert en verhuurt. Woningcorporaties zijn toegelaten tot de sociale huursector onder strenge voorwaarden die zijn vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek van de Woningwet. De belangrijkste taak voor een woningcorporatie is het aanbieden van betaalbare woningen van acceptabele kwaliteit aan huishoudens met lage inkomens.²⁰

De huurprijsregulering is een overheidsinstrument dat huurprijzen kunstmatig laag houdt voor ruim 95 procent van de huurwoningen.²¹ De maximale huur die op ieder moment geldt, zowel in het contract als in de loop der jaren, wordt opgebouwd aan de hand van een woningwaarderingsstelsel.²² Bij zowel kwantitatieve als kwalitatieve eigenschappen van een huurwoning zijn punten toegekend. Deze punten worden opgeteld en vermenigvuldigd met de op dat moment geldende norm en vormt zo de maximale huurprijs. Het woningwaarderingsstelsel zal echter naar aanleiding van het Regeerakkoord een wijziging ondergaan. De maximale huur zal niet langer afhangen van het puntensysteem, maar op 4,5 procent van de WOZ-waarde worden gesteld.²³

2.2.1 Eigenwoningregime

Het eigenwoningregime kent twee aspecten: het belasten van positieve inkomsten eigen woning alsmede de aftrek voor negatieve inkomsten eigen woning.

De positieve inkomsten worden in de inkomstenbelasting betrokken door middel van het eigenwoningforfait. Het eigenwoningforfait is in het leven geroepen om het rendement van de eigen woning te belasten, of anders gezegd: de aftrek op (hypotheek)rente te verminderen.

¹⁹ *Kamerstuk II 2009/10, 32 271, nr 2, art 2*

²⁰ Dijk, M. van & Romijn, G. & Donders, J. (april 2010). *CPB Publicatie 84 'Hervorming van het Nederlandse woonbeleid.'* Den Haag: Koninklijke De Swart. P. 62

²¹ Dijk, M. van & Romijn, G. & Donders, J. (april 2010). *CPB Publicatie 84 'Hervorming van het Nederlandse woonbeleid.'* Den Haag: Koninklijke De Swart. P. 61

²² Besluit huurprijzen woonruimte Bijlage I

²³ *Kamerstuk II, 2012/13, 33 410, nr 15, blz 30*

Onder de Nederlandse wet wordt rendement op de eigen woning vastgesteld door middel van een percentage over de waarde van de woning, ook wel forfaitaire rendement genoemd. Dit percentage gaat via meerdere belastingschijven omhoog met de waarde van de woning, beginnend bij nul procent voor woningen met een WOZ-waarde van minder dan €12.500 tot uiteindelijk 1,55 procent voor woningen met een WOZ-waarde van meer dan €1,04 miljoen. Het belastingtarief zou een benadering moeten zijn van het feitelijke rendement van een woning, minus de kosten van afschrijving en onderhoud.²⁴ De eigen woning kan echter als gevolg van de invoering van de Wet Hillen²⁵ de facto geen belastingopbrengsten genereren voor de overheid. Zelfs in het geval er geen aftrekbare kosten zijn ten aanzien van de financiering van de eigen woning, wordt het rendement van eigen woning fiscaal op nihil gesteld. De Wet Hillen is uitsluitend van toepassing indien het eigenwoningforfait groter is dan de op deze voordelen drukkende aftrekbare kosten.²⁶

De negatieve inkomsten worden via de renteaftrek eigenwoningschuld in de inkomstenbelasting betrokken. Desbetreffende (hypotheek)renteaftrek houdt in dat de rente die moet worden betaald over de eigenwoningschuld, aftrekbaar is van het belastbaar inkomen van de belastingplichtige of zijn of haar partner.²⁷ In de loop der jaren zijn er echter steeds meer beperkingen opgelegd betreffende de aftrekbaarheid van de eigenwoningschuld.

Ten eerste is er de bijleenregeling.²⁸ De bijleenregeling is van toepassing indien iemand de huidige koopwoning verkoopt en een nieuwe koopwoning aanschafft. De regeling doelt erop dat in het geval de huidige woning met overwaarde wordt verkocht, deze overwaarde moet worden gebruikt ter aanwending van de nieuwe woning. Met overwaarde, ook wel eigenwoningreserve genoemd, wordt bedoeld: de waarde van de verkoopopbrengst dat de eigenwoningschuld overtreft. Indien deze overwaarde niet gebruikt wordt ter aanwending van de nieuwe woning, maar hiervoor een hogere hypothecaire lening wordt afgesloten, dan zal het bedrag ter hoogte van de eigenwoningreserve voor dat deel van de hypothecaire lening niet aftrekbaar zijn. De bijleenregeling houdt drie jaar aan na het verkopen van de eigen woning.²⁹ De lening waarover een koper de rente mag aftrekken, mag dus niet hoger zijn dan de aankoopprijs van de nieuwe woning minus de overwaarde van de oude woning.

Ten tweede zijn de verplichtingen van de eigenwoningschuld dusdanig aangescherpt dat de aftrekbaarheid alleen geldt, indien ten minste annuïtair en binnen 360 maanden wordt afgelost.³⁰ Voldoet een (hypothecaire) geldlening na verloop van tijd niet meer aan de gestelde eisen, dan vervalt het aftrekrecht. Deze regeling geldt echter alleen voor (hypothecaire) geldleningen die na 1 januari 2013 zijn afgesloten. Voor op 31 december 2012 bestaande (hypothecaire) geldleningen veranderd er in grote lijnen niets. Voor desbetreffende leningen geldt het overgangsrecht.

²⁴ Ewijk, C. van & Koning, M. & Lever, M. & Mooij, R. de (september 2006). *CPB Publicatie 62 'Economische effecten van aanpassen fiscale behandeling eigen woning.'* Den Haag: Koninklijke De Swart. P. 17 & 18

²⁵ Artikel 3.123a lid 1 Wet Inkomstenbelasting 2001

²⁶ Artikel 3.123a lid 1 Wet Inkomstenbelasting 2001

²⁷ Artikel 3.120 Wet Inkomstenbelasting 2001

²⁸ Artikel 3.119aa Wet Inkomstenbelasting 2001

²⁹ Artikel 3.119aa lid 3 Wet Inkomstenbelasting 2001

³⁰ Artikel 3.119a lid 1 Wet Inkomstenbelasting 2001

Ten slotte wil het kabinet Rutte-Asscher met ingang van 2014 de (hypotheek)renteafrek voor zowel bestaande als nieuwe (hypotheecaire) geldleningen aanpassen. Het kabinet zal het maximale aftrektarief van de vierde schijf stapsgewijs verlagen naar het tarief van de derde schijf, oftewel van 52 naar 42 procent.³¹ De verlaging zal ieder jaar 0.5 procent bedragen. Hoe deze regeling verder gestalte krijgt zal later dit jaar bekend worden.

2.2.2 Overdrachtsbelasting

De overdrachtbelasting is een heffing die wordt geheven indien het economisch en/of juridisch³² eigendom van een in Nederland gelegen onroerende zaak overgaat naar een ander.³³ De overdrachtbelasting bedraagt zes procent,³⁴ dit percentage is echter voor woningen en voor rechten waaraan deze zijn onderworpen wegens de crisis sinds medio 2011 verlaagd tot twee procent.³⁵ Het percentage wordt berekend over de waarde van de onroerende zaak en is tenminste gelijk aan de tegenprestatie.³⁶ In artikel 15 Wet op belastingen van rechtsverkeer worden de verkrijgingen benoemd die vrijgesteld zijn van overdrachtsbelasting. De belangrijkste vrijstelling in casu is de levering van onroerende zaken die zijn onderworpen aan de omzetbelasting. Dit betreft een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het bijbehoren terrein, op of uiterlijk twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikneming, alsmede de levering van een bouwterrein.³⁷ Bij een desbetreffende nieuwbouwwoning wordt derhalve geen overdrachtsbelasting, maar omzetbelasting berekend. Overdrachtsbelasting wordt gezien als verhuisbelasting en tast derhalve de betaalbaarheid van een koopwoning aan. Vanuit overheidsperspectief is de overdrachtsbelasting uitsluitend gericht op het genereren van inkomsten.

2.2.3 Huurtoeslag

De huurtoeslag is een fiscaal getinte regeling die zich richt op de huursector. De huurtoeslag is in het leven geroepen om de huurder tegemoet te komen in de huurkosten, mits desbetreffende huurders daar recht op hebben. Om recht te hebben op een eventuele huurtoeslag moet de begunstigde dan ook aan een aantal voorwaarden voldoen:

- De begunstigde moet een zelfstandige woonruimte of een onvrije etage bezitten op grond van een huurovereenkomst.³⁸ Een onzelfstandige woonruimte is uitsluitend toegestaan, indien het gebouw deel uitmaakt van begeleid wonen, groepswonen door ouderen of dergelijke. De eigenaar van het gebouw mag in casu geen winstoogmerk hebben, bovendien moet het gebouw worden goedgekeurd door de belastingdienst.³⁹

³¹ *Kamerstuk II*, 2012/13, 33 410, nr 15, blz 30

³² Artikel 9 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

³³ Artikel 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

³⁴ Artikel 14 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

³⁵ Artikel 14 lid 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

³⁶ Artikel 9 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970

³⁷ Artikel 11.1 Wet op de omzetbelasting 1968

³⁸ Artikel 11 lid 1a Wet op de huurtoeslag 2013

³⁹ Artikel 11 lid 1b Wet op de huurtoeslag 2013

- De begunstigde moet minimaal een leeftijd van achttien jaar hebben bereikt.⁴⁰ Bij hoge uitzondering is het echter ook mogelijk om als minderjarige huurtoeslag te ontvangen.⁴¹
- De begunstigde moet de Nederlandse nationaliteit dragen of een geldig verblijfsvergunning hebben.⁴² Het hebben van een EU-nationaliteit valt daar ook onder. Zowel de begunstigde, als de partner en de eventuele medebewoners moeten daarenboven staan ingeschreven bij de gemeente op het woonadres.⁴³
- Het recht op huurtoeslag voor de begunstigde vervalt in het geval het vermogen het bedrag van €21.139⁴⁴ per persoon overstijgt. Hierbij moet rekening gehouden worden met het feit dat het vermogen van minderjarige kinderen bij de ouders opgeteld moet worden. Het recht op huurtoeslag bij AOW-gerechtigden wijkt iets af. Deze groep behoudt het recht op huurtoeslag tot een vermogen van maximaal €49.123, afhankelijk van het inkomen.⁴⁵

Het toekennen van de huurtoeslag verloopt volgens een systeem dat is opgebouwd uit tranches. Naarmate de huur hoger wordt, neemt de huurtoeslag af. De omvang van de huurtoeslag belooft een percentage van het verschil tussen de feitelijk betaalde huur en de zogenoemde basishuur die voor eigen rekening en risico van de huurder komt. De basishuur hangt in casu af van de gezinssituatie, leeftijd en inkomen van de begunstigde. Hoe hoger het inkomen, des te hoger de basishuur. Het deel van de huurkosten dat de basishuur overstijgt wordt tot aan kortingsgrens van €374 voor honderd procent vergoed.⁴⁶ Het deel van de huurkosten boven de kortingsgrens wordt voor 65 procent⁴⁷ vergoed tot aan de aftoppingsgrens van €574.⁴⁸ Het restant wordt voor veertig procent⁴⁹ vergoed. Dit geldt uitsluitend voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens waarvan een bewoner de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt.⁵⁰ In alle andere gevallen komt het restant voor eigen rekening en risico.

De huurkosten, ook wel rekenhuur genoemd, bestaande uit kale huur en servicekosten is aan een minimum en maximum gebonden. De minimale rekenhuur voor het ontvangen van huurtoeslag is € 222. De maximale huur voor een begunstigde die jonger is dan drieëntwintig bedraagt € 374, voor een begunstigde die ouder is dan drieëntwintig bedraagt dit € 681.⁵¹ Daarnaast is ook het inkomen aan een maximum gebonden. Het maximale gezamenlijke inkomen voor een begunstigde die nog geen recht heeft op enige AOW bedraagt €28.550.⁵²

⁴⁰ Artikel 8 Wet op de huurtoeslag 2013

⁴¹ Artikel 10 Algemene Wet inkomensafhankelijke regelingen 2005

⁴² Artikel 9 Algemene Wet inkomensafhankelijke regelingen 2005

⁴³ Artikel 9 Wet op de huurtoeslag 2013

⁴⁴ Artikel 7 lid 3 Algemene Wet inkomensafhankelijke regelingen 2005 juncto artikel 5.2 & 5.5 Wet op de inkomstenbelasting 2001

⁴⁵ Artikel 5.6 Wet op de inkomstenbelasting 2001

⁴⁶ Artikel 20 & 21 lid 1a Wet op de huurtoeslag 2013

⁴⁷ Artikel 7 Besluit op de huurtoeslag 2013

⁴⁸ Artikel 20 & 21 lid 1b Wet op de huurtoeslag 2013

⁴⁹ Artikel 7 Besluit op de huurtoeslag 2013

⁵⁰ Artikel 21 lid 1c Wet op de huurtoeslag 2013

⁵¹ Artikel 13 Wet op de huurtoeslag 2013

⁵² Artikel 14 Wet op de huurtoeslag 2013

Het gezamenlijk inkomen is het inkomen van de begunstigde, de partner, de medebewoner en de thuiswonende meerderjarige kinderen tezamen. Het komt er dus op neer dat er geen huurtoeslag meer wordt verkregen in het geval de huur of de inkomsten te hoog zijn.

2.2.4 Verhuurdersheffing

De Wet verhuurdersheffing is een nieuwe heffing die wordt geheven over de voor verhuur bestemde woningen in de gereguleerde sector.⁵³ Alleen de huurwoningen met een rekenhuur van beneden de €681 zullen in de heffing worden betrokken. De heffing wordt door de verhuurder op aangifte voldaan.⁵⁴ Uitsluitend de verhuurder die een beperkt recht of het bezit heeft van meer dan tien huurwoningen, wordt op één januari van het kalenderjaar in de heffing betrokken.⁵⁵ Voor verhuurders van minder dan tien huurwoningen is deze wet derhalve niet relevant. Het belastbare bedrag is de som van de opgetelde WOZ-waarde van de huurwoningen, verminderd met tien maal de gemiddelde WOZ-waarde.⁵⁶ De heffing bedraagt 0.231 procent van het belastbare bedrag.⁵⁷ De termijn voor het doen van aangifte is drie maanden na het tijdstip waarop de belastingschuld is ontstaan.⁵⁸ Voor 2013 is de termijn verlengd naar negen maanden en zal de heffing eenmalig 0.0014 procent in plaats van 0.231 procent bedragen.⁵⁹

De Wet verhuurdersheffing is eind 2012 aangenomen door de Tweede Kamer. De afhandeling van het wetsvoorstel is aangehouden tot de Novelle Wet verhuurderheffing gereed is voor voltallige behandeling en afhandeling.⁶⁰

⁵³ *Kamerstuk I*, 2012/13, 33 407

⁵⁴ Artikel 9 Invoering van een verhuurdersheffing (Wet verhuurdersheffing)

⁵⁵ Artikel 8 Invoering van een verhuurdersheffing (Wet verhuurdersheffing)

⁵⁶ Artikel 6 Invoering van een verhuurdersheffing (Wet verhuurdersheffing)

⁵⁷ Artikel 7 Invoering van een verhuurdersheffing (Wet verhuurdersheffing)

⁵⁸ Artikel 9 Invoering van een verhuurdersheffing (Wet verhuurdersheffing)

⁵⁹ Artikel 10 Invoering van een verhuurdersheffing (Wet verhuurdersheffing)

⁶⁰ *Kamerstuk I*, 2012/13, 33 407

Hoofdstuk 3: Op- en aanmerkingen huidig fiscaal regime

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is het fiscale regime dat gericht is op de betaalbaarheid van volkshuisvesting uiteengezet. Hierbij valt het op dat desbetreffende fiscale regelingen ver uiteenlopen. Aan de kant van de koopsector is er een aftrek op (hypotheek)rente waarmee de eigenwoningbezitter een deel van de kosten terugkrijgt, terwijl aan de kant van de huursector een toeslag wordt verleend om de kosten te dekken. In dit hoofdstuk wordt desbetreffend fiscaal regime beoordeeld. In de aankomende paragrafen worden de fiscale regelingen van commentaar voorzien. Dit zal onderverdeeld worden naar de volgende regelingen: het eigenwoningregime, de overdrachtsbelasting, de huurtoeslag en de verhuurdersheffing. Vervolgens wordt het fiscale regime in zijn totaliteit beoordeeld, gevolgd door een resumé.

3.2 Eigenwoningregime

Het eigenwoningregime is zoals reeds besproken onder te verdelen in het eigenwoningforfait, de mogelijkheid tot aftrek van (hypotheek)rente en de Wet Hillen. Daarnaast speelt vanwege het overgangsrecht de inmiddels vervallen Kapitaalverzekering Eigen Woning, ook KEW-vrijstellingsregime genoemd, nog een rol van betekenis.

Met het eigenwoningforfait wordt het voordeel dat samenhangt met het bezit van de eigen woning belast. Het vaststellen van het werkelijke voordeel is dermate ingewikkeld waardoor er vanuit doelmatigheidsoverwegingen een forfait is ontstaan. Dit is niet vreemd. Het is daarentegen opmerkelijk dat in het geval er geen aftrekbare kosten zijn, het eigenwoningforfait gelijk wordt gesteld aan nihil als gevolg van de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld (Wet Hillen).⁶¹ Hiermee suggereert de overheid dat het eigenwoningforfait uitsluitend een regeling is om de aftrekbare kosten eigen woning te doen verminderen.

De regeling aftrekbare kosten eigen woning is in het leven geroepen om het eigenwoningbezit te stimuleren. Desbetreffende regeling zorgt er namelijk voor dat de (hypotheek)rente kan worden afgetrokken van het belastbaar inkomen. Feitelijk worden de netto financieringslasten hiermee verminderd. De andere kant van het verhaal is dat men als gevolg van de (hypotheek)renteaf trek een grotere (hypothecaire) geldlening kan afsluiten, er vanuit gaande dat het rentepercentage stabiel blijft. Het feit dat kopers meer geld kunnen uitgeven, heeft een prijsopdrijvend effect.⁶² Er kan geconcludeerd worden dat de (hypotheek)renteaf trek bestaat vanwege het betaalbaar maken van koopwoningen. In werkelijkheid heeft desbetreffende (hypotheek)renteaf trek mede geleid tot een sterk stijgende woningprijs in de tijd voor de economische crisis.⁶³ Het is derhalve maar de vraag of woningen per saldo betaalbaarder zijn geworden.

⁶¹ Artikel 3.123a Wet op de inkomstenbelasting 2001

⁶² Eck, A. van (21 december 2012). *Huidige woningmarktbeleid heeft vooral negatieve effecten*. Geraadpleegd op 19 maart 2013 via <http://opunie.nl/opinie/woningmarktbeleid-heeft-vooral-negatieve-effecten/>

⁶³ Noordhof, J. H. (30 maart 2010). *De hypotheekrenteaf trek is een perverse regeling*. Trouw. Geraadpleegd op 19 maart 2013 via <http://www.trouw.nl/tr/nl/4324/Nieuws/archief/article/detail/1584339/2010/03/30/De->

Een andere tegenstrijdigheid in de regeling van de (hypotheek)renteaf trek is het feit dat in het geval van twee gelijke (hypotheecaire) geldleningen bij twee verschillende personen waarvan het inkomen van de ene persoon hoger is dan de andere, de persoon met het hoogste inkomen ook relatief meer (hypotheek)renteaf trek genereert. De (hypotheek)rente kan namelijk worden afgetrokken van de hoogste belastingschijf waarover mensen belasting betalen. Dit kan dus variëren tussen de 33 en 52 procent.⁶⁴ Het komt er op neer dat de betaalbaarheid er niet alleen absoluut maar ook relatief op achteruit gaat voor mensen met minder inkomen. Met ingang van 2014 zal desbetreffende tegenstrijdigheid worden verkleind, aangezien het maximale aftrektarief stapsgewijs wordt verlaagd naar 42 procent.⁶⁵

In de afgelopen jaren zijn er, zoals reeds besproken, steeds meer beperkingen opgelegd voor de aftrekbaarheid van de eigenwoningschuld. De bijleenregeling en de verplichting tot het nemen van een annuïtaire hypotheek zijn hier voorbeelden van. Een positief effect op het verplicht annuïtair aflossen is de afgenomen kans op restschulden. Daarnaast zullen de aftrekbare kosten dalen. De overheid kan op een dergelijke manier kosten besparen. Desbetreffende besparing kan echter de koopkracht op de korte termijn negatief beïnvloeden. Voorheen was het namelijk niet verplicht om af te lossen tot de 30-jaarstermijn werd bereikt.⁶⁶ De huidige (hypotheecaire) geldlening moet echter binnen 360 maanden annuïtair worden afgelost.⁶⁷ Bovendien heeft het verplicht annuïtair aflossen ertoe geleid dat het KEW-vrijstellingsregime is vervallen. Desbetreffend regime staat namelijk haaks op de verplichting tot annuïtair aflossen. Met het KEW-vrijstellingsregime wordt er gespaard ter aflossing van de eigenwoningschuld. Als er aan de voorwaarden voldaan wordt, is de rente uit de kapitaalverzekering tot €157.000 vrijgesteld.⁶⁸ De op 31 december 2012 bestaande kapitaalverzekeringen, spaarrekeningen en beleggingsrechten eigen woning, waarbij de overeenkomst naderhand niet is gewijzigd, worden echter behandeld onder het overgangsrecht.⁶⁹ Het kan derhalve nog decennia duren voordat de laatste kapitaalverzekering eigen woning is afgelost. Het gevolg: een ingewikkeld eigenwoningregime. Alle extra beperkingen, nieuwe regelingen en uitgebreide overgangsregelingen leiden tot een onoverzichtelijk geheel, waardoor mensen het spoor bijster raken. Het zal er in de toekomst niet eenvoudiger op worden om, terugkijkend in de tijd vast te stellen welke (hypotheecaire) geldlening en welk gedeelte van de eigenwoningschuld aftrekbaar is.

3.3 Overdrachtsbelasting

De overheid streeft met het volkshuisvestingsbeleid naar een betaalbare woningmarkt. Dit zal gestalte moeten krijgen in het fiscale regime. Een kostprijsverhogende belasting op het aanschaffen van een woning staat echter haaks op het streven naar een betaalbare woningmarkt. De overdrachtsbelasting komt namelijk bovenop de verkoopprijs, is een mobiliteitsbelasting en zorgt er voor dat er meer voor een woning betaald moet worden. Het is

hypotheekrenteaf trek-is-een-perverse-regeling.dhtml

⁶⁴ Artikel 2.10 Wet op de inkomstenbelasting 2001

⁶⁵ *Kamerstuk II*, 2012/13, 33 410, nr 15, blz 30

⁶⁶ Artikel 3.120 lid 2 Wet op de inkomstenbelasting 2001 (Wettenbundel 2012)

⁶⁷ Artikel 3.119c Wet op de inkomstenbelasting 2001

⁶⁸ Artikel 10bis.6 lid 1 Wet op de inkomstenbelasting 2001

⁶⁹ Artikel 10bis.2 Wet op de inkomstenbelasting 2001

in mijn ogen meer dan logisch dat de overheid inkomsten moet genereren om de jaarlijkse begroting op orde te krijgen. Dit kan echter op verschillende manieren. Het is de vraag waarom juist de overdrachtsbelasting gebruikt is om inkomsten te genereren. Er is namelijk, naast het budgettaire belang, geen reden om ‘verhuizen’ te belasten.

Naast het feit dat overdrachtsbelasting de betaalbaarheid van koopwoningen aantast, kunnen desbetreffende transactiekosten bij de aankoop van een woning bovendien tot een lock-in effect leiden.⁷⁰ Dit wil zeggen dat de overdrachtsbelasting de verhuisbeslissing kan beïnvloeden. Naarmate er namelijk langer in een huis wordt gewoond, daalt de gefungeerde jaarlijkse overdrachtsbelasting. Bovendien treedt er in casu geen cumulatie op. Een dergelijk lock-in effect kan leiden tot een beperkte flexibiliteit op de arbeidsmarkt en een verhoogde volume aan woon- werkverkeer.⁷¹ Verhuizen wordt namelijk als gevolg van de overdrachtsbelasting bemoeilijkt, waardoor een eigenwoningbezitter minder snel geneigd is een baan te zoeken die (te) ver van zijn woning vandaan ligt. In het geval de eigenwoningbezitter toch opzoek is naar desbetreffende baan, dan zal de eigenwoningbezitter moeten instemmen met de langere reisafstand totdat er is verhuisd naar een plek in de buurt van het werk. Het gevolg heeft derhalve negatieve invloed op de mobiliteit, vandaar de naam mobiliteitsbelasting.

Als er wordt gekeken naar de afgelopen jaren dan ligt een afschaffing van de overdrachtsbelasting voor de hand. In de aanloop van de crisis waren de inkomsten als gevolg van de overdrachtsbelasting rond de €3,5 miljard⁷² Het tarief voor woningen is inmiddels teruggebracht van zes naar twee procent, daar komt bij dat de huizenprijzen sterk zijn gedaald en dat het aantal transacties sterk zijn teruggenomen. De huidige overheidsinkomsten zullen derhalve als gevolg van de overdrachtsbelasting ver beneden de €3,5 miljard liggen.

3.4 Huurtoeslag

De hoogte van de huurtoeslag is afhankelijk van de draagkracht.⁷³ Dit wil zeggen dat de huurtoeslag vermindert naarmate het inkomen stijgt. Het is echter opmerkelijk dat in het geval de huurprijs boven een maximum uitkomt, de totale huurtoeslag verdwijnt. Het maakt hierbij niet uit dat de begunstigde een minimaal inkomen geniet. Tevens zorgt de regeling voor een armoedeval doordat de huurtoeslag compleet verdwijnt bij een bepaald vermogen. Een meer geleidelijker verloop zal dit effect niet teweegbrengen. Ten slotte is het systeem van de huurtoeslag niet waterdicht. De huurtoeslag wordt eerst uitbetaald voordat er controle plaatsvindt. Zolang de controle niet is uitgevoerd kan een begunstigde huurtoeslag ontvangen terwijl desbetreffend persoon er geen recht op heeft. Oost-Europese bendes wisten op dergelijke manieren de overheid voor ruim vijftig miljoen euro op te lichten.⁷⁴ Een dergelijke

⁷⁰ Gassler, Y.E. (2007). *De toekomst van de overdrachtsbelasting: de beginselen van behoorlijke wetgeving als toetsingskader*. Deventer: Kluwer. P. 74

⁷¹ Gassler, Y.E. (2007). *De toekomst van de overdrachtsbelasting: de beginselen van behoorlijke wetgeving als toetsingskader*. Deventer: Kluwer. P. 75

⁷² Nu.nl. (22 juni 2011). 'Overdrachtsbelasting op de korrel.' Geraadpleegd op 21 mei 2013 via <http://www.nu.nl/economie/2545842/overdrachtsbelasting-korrel.html>

⁷³ Artikel 7 Wet op de huurtoeslag

⁷⁴ Nu.nl. (21 april 2013). *Grootschalige fraude met Nederlandse toeslagen*. Geraadpleegd op 21 mei 2013 via <http://www.nu.nl/binnenland/3403015/grootschalige-fraude-met-nederlandse-toeslagen.html>

tekortkoming is echter niet te wijten aan de regelgeving sec, maar aan de uitwerking ervan. Een controle vooraf, zou al een eenvoudige oplossing betekenen voor het probleem.

3.5 Verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing heeft als doel om de eigenaren van meer dan tien sociale huurwoningen te belasten. Desbetreffende heffing heeft voornamelijk betrekking op de woningcorporaties. De woningcorporaties kunnen echter in grote problemen komen na de invoering van de verhuurdersheffing. 25 procent van de woningcorporaties heeft aangegeven niet zelfstandig verder te kunnen, daarnaast verwacht vijf procent failliet te gaan.⁷⁵ Of de gevolgen daadwerkelijk van dusdanige aard zijn is maar zeer de vraag. Het feit blijft wel dat de woningcorporaties een grote kostenpost erbij zullen krijgen, naar verluidt €1,7 miljard.⁷⁶ Desbetreffende kostenpost zal toch ergens vandaan moeten worden gehaald. De verhuurdersheffing kan dan ook meerdere effecten teweegbrengen.

Ten eerste kunnen de investeringen stilvallen. Woningcorporaties hebben namelijk minder te besteden voor nieuwbouw, onderhoud en renovatie. Dit zal de werkgelegenheid niet ten goede komen, waardoor de overheid op verschillende vlakken inkomsten kan gaan missen. Ten tweede kunnen woningcorporaties de kosten doorberekenen aan de huurder.⁷⁷ De betaalbaarheid van de huurwoning gaat hierdoor achteruit. Daarnaast heeft dit tot gevolg dat de overheid een deel van de kosten zal meefinancieren door middel van de huurtoeslag. Het is voor woningcorporaties echter niet altijd mogelijk om de huur te verhogen, aangezien de huurprijs voor woningcorporaties aan diverse restricties is gebonden. Ten derde kunnen woningcorporaties overwegen om huurwoningen te verkopen,⁷⁸ waardoor deze voor minder woningen in de belastingheffing worden betrokken. Bovendien levert de verkoop een eenmalige opbrengst op. Het gevolg hiervan is dat het aanbod huurwoningen afneemt. De mogelijke keuzevrijheid tussen huren en kopen wordt hierdoor negatief beïnvloed. Ten slotte kunnen de woningcorporaties noodgedwongen overgaan tot het schrappen van banen. Dit heeft als gevolg dat de werknemers die niet gelijk een andere baan kunnen vinden, voor een WW-uitkering in aanmerking kunnen komen. Dit zijn wederom extra uitgaven voor de overheid als gevolg van een eventuele verhuurdersheffing. Het is derhalve maar de vraag of er daadwerkelijk €1,7 miljard aan de verhuurdersheffing wordt overgehouden.

Als reactie op de negatieve economische effecten als gevolg van de verhuurdersheffing geeft Stef Blok (Minister van Wonen) aan dat er voor woningcorporaties nog veel te besparen, te bezuinigen en te vereenvoudigen is. Om dit te bereiken moeten de woningcorporaties zich uitsluitend bezig houden met de zaken waarvoor ze zijn opgericht. Het is dan ook niet verwonderlijk dat Minister Blok de commerciële activiteiten van woningcorporaties aan banden wilt leggen.⁷⁹

⁷⁵ Stec Groep B.V. (25 februari 2013). *Gevolgen verhuurdersheffing, investeringsmonitor corporaties 2013*. P.1

⁷⁶ Stec Groep B.V. (25 februari 2013). *Gevolgen verhuurdersheffing, investeringsmonitor corporaties 2013*. P.1

⁷⁷ Spiering, S. (16 mei 2013). *Huur fors omhoog door verhuurdersheffing*. Geraadpleegd op 23 mei 2013 via <http://www.huurwoningen.nl/nieuws/225/huur-fors-omhoog-door-verhuurdersheffing/>

⁷⁸ Stec Groep B.V. (25 februari 2013). *Gevolgen verhuurdersheffing, investeringsmonitor corporaties 2013*. P.2

⁷⁹ Nos.nl. (28 mei 2013). *Corporaties aan banden gelegd*. Geraadpleegd op 30 mei 2013 via

3.6 Fiscaal regime in totaliteit

In de vorige paragrafen zijn de fiscale regelingen beoordeeld. Als er naar het fiscale regime in zijn totaliteit wordt gekeken dan valt het op dat zowel de koopsector als de huursector aan verschillende regelingen zijn onderworpen. In principe is dat geen probleem, zolang de diverse fiscale regelingen de keuzevrijheid niet beïnvloed. Het huidige fiscale regime op het gebied van de betaalbaarheid van volkshuisvesting heeft echter tot gevolg dat de keuzevrijheid tussen de koop- en huursector beperkt is en voor sommigen zelfs niet eens bestaat.⁸⁰ Voor personen met een bovengemiddeld inkomen is het namelijk financieel gunstiger om een woning te kopen. Dit als gevolg van de relatief stijgende aftrekpost van (hypotheek)rente zoals eerder in dit hoofdstuk aan het licht is gekomen. Als men echter een laag inkomen heeft, is het soms niet eens mogelijk om een woning te kopen. Het inkomen van desbetreffende groep is dermate laag dat een (hypothecaire) geldlening met geen mogelijkheid wordt verstrekt.

3.7 Resumé

Om kort terug te komen op de diverse fiscale regelingen die van invloed zijn op de betaalbaarheid van volkshuisvesting kan het volgende worden geconcludeerd: het eigenwoningregime bestaat uit een bijtelling voor de eigen woning dat nooit kan leiden tot een belastingopbrengst voor de overheid. Daarnaast bestaat het eigenwoningregime uit de mogelijkheid tot aftrek van rente waarbij de renteaftrek relatief groter wordt naarmate men meer inkomen geniet. Bovendien is desbetreffende regeling in het leven groep om de betaalbaarheid van wonen te bevorderen, terwijl de rente aftrek juist mede heeft gezorgd voor stijgende huizenprijzen in de tijd voor de crisis. Ook de overdrachtsbelasting heeft een negatieve invloed op de betaalbaarheid van volkshuisvesting, naast het feit dat een dergelijke transactiebelasting diverse lock-in effecten teweeg kan brengen. De huurtoeslag kan op diverse wijze leiden tot een armoedeval en de verhuurdersheffing is nog niet eens definitief of er wordt al gesproken over failliete woningcorporaties. Daarenboven is de keuzevrijheid tussen de huur- en koopsector niet optimaal als gevolg van de diversiteit in het fiscale regime. Renovatie ligt voor de hand

<http://nos.nl/artikel/511757-corporaties-aan-banden-gelegd.html>

⁸⁰ Vos, M. & Haffner, M. & Elsinga, M. & Hoekstra, J. & Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft. (juni 2008). *Huren en Kopen is ons even lief; Verkenning naar een eigendomsneutrale vraagondersteuning*. Rotterdam: SEV. P. 6

Hoofdstuk 4: Beleidsaanbevelingen

4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is gebleken dat het huidige fiscale regime, betrekking hebbende op de betaalbaarheid van volkshuisvesting, meerdere tekortkomingen heeft. In dit hoofdstuk worden beleidsaanbevelingen gedaan, waarbij de tekortkomingen zo veel mogelijk aan banden worden gelegd. Hierbij moet worden gedacht aan de knelpunten op het gebied van de fiscale regelingen sec, alsook het fiscale regime dat betrekking heeft op de betaalbaarheid van volkshuisvesting in zijn totaliteit. De beleidsaanbevelingen worden onderverdeeld tussen vraag- en aanbodzijde. Allereerst wordt de vraagzijde behandeld. Dit betreft het eigenwoningregime en de huurtoeslag. Vervolgens staat de aanbodzijde centraal. Dit heeft betrekking op de overdrachtsbelasting en de verhuurdersheffing.

4.2 Vraagzijde

De beleidsaanbevelingen op het gebied van de vraagzijde hebben betrekking op het eigenwoningregime en de huurtoeslag. De aanbevelingen worden onderverdeeld naar eigendomsneutraliteit en inkomensafhankelijkheid. De vorm die hierbij wordt gebruikt is een woontoeslag. De paragraaf wordt afgesloten met het gevolg van een eigendomsneutrale en inkomensafhankelijke woontoeslag op het huidige eigenwoningregime en huurtoeslag.

4.2.1 Eigendomsneutraliteit

Op de woningmarkt is, zoals in het vorige hoofdstuk is gebleken, een enorme tweedeling ontstaan tussen de koop- en huursector. De tegengestelde werking van de huurtoeslag en de (hypotheek)renteaf trek kan van grote invloed zijn op de keuze tussen het kopen of huren van een woning. De overstap van huren naar kopen betekent voor velen een sterke toename in de woonlasten. Hierdoor ontstaat er een steeds moeilijker overbrugbare kloof tussen koop- en huurwoningen.⁸¹

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) heeft al met verschillende mogelijke oplossingen geëxperimenteerd om de kloof tussen de sectoren te dichten. Inkomensafhankelijke huurkortingen, koopvarianten en andere instrumenten en concepten kunnen het patroon van huren voor de armen en kopen voor de rijken slechts verschuiven, maar niet doorbreken. Een verdergaande verschuiving is alleen mogelijk in het geval de overheid haar instrumenten hervormd, zodat kopers en huurders in gelijke mate worden ondersteund.⁸² Dit komt neer op een eigendomsneutrale vraagondersteuning in de vorm van een woontoeslag. Eigendomsneutraliteit kan op diverse manieren worden geïnterpreteerd. Enerzijds kan worden gestreefd naar een gelijke uitkomst: outputneutraliteit. Anderzijds kan inputneutraliteit centraal staan. Bij inputneutraliteit maakt het voor de toeslag niet uit in welke sector er wordt gewoond. Dit betekent niet dat bij inputneutraliteit de uitkomsten gelijk zijn.

⁸¹ Vos, M. & Haffner, M. & Elsinga, M. & Hoekstra, J. & Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft. (juni 2008). *Huren en Kopen is ons even lief; Verkenning naar een eigendomsneutrale vraagondersteuning*. Rotterdam: SEV. P. 5

⁸² Vos, M. & Haffner, M. & Elsinga, M. & Hoekstra, J. & Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft. (juni 2008). *Huren en Kopen is ons even lief; Verkenning naar een eigendomsneutrale vraagondersteuning*. Rotterdam: SEV. P. 6

Outputneutraliteit is echter geen realistische oplossing. In een dergelijke situatie zullen de woonlasten van een koopwoning moeten worden genormeerd naar de woonlasten van een huurwoning. Bij desbetreffende normering moet worden gedacht aan de reële prijs, energielasten en overige lasten. De reële prijs wordt voor koopwoningen niet alleen beïnvloed door de rente- en aflossingsplicht, maar ook als gevolg van onderhoud en prijsfluctuaties.⁸³ Een dergelijke eigendomsneutrale woontoeslag, gericht op outputneutraliteit, is dusdanig gecompliceerd dat volledige neutraliteit onhaalbaar is.

4.2.2 Inkomensafhankelijkheid

Naast de enorme tweedeling die is ontstaan op de koop- en huursector brengen de (hypotheek)renteaf trek en de huurtoeslag niet het gewenste effect op het gebied van draagkracht. Naast eigendomsneutraliteit is derhalve ook inkomensafhankelijkheid gewenst. Hoe inkomensafhankelijkheid in de woontoeslag gestalte dient te krijgen wordt in de komende alinea's beschreven.

Ten eerste dient de woontoeslag af te hangen van het huishoudinkomen. Het huishoudinkomen is het totaal aan inkomen van de begunstigde, de partner, de medebewoner en de inwonende kinderen vanaf achttien jaar. Hierbij dient de woontoeslag af te nemen naarmate het huishoudinkomen stijgt. Om een armoedeval en inefficiëntie te voorkomen zal de daling gestaag moeten verlopen. Het is namelijk niet de bedoeling dat de begunstigde er in zijn totaliteit op achteruitgaat indien er meer inkomsten worden genoten. Net als bij de huurtoeslag dient er onderscheid gemaakt te worden tussen een eenpersoonshuishouden en een meerpersoonshuishouden. Een gezin heeft namelijk een ruimere woning nodig om in te kunnen leven. Dit brengt hogere woonlasten teweeg. Een meerpersoonshuishouden krijgt ten opzichte van een eenpersoonshuishouden derhalve meer woontoeslag bij een gelijk huishoudinkomen.

Ten tweede dient de woontoeslag af te hangen van het huishoudvermogen. Het wordt niet wenselijk geacht dat de begunstigde met een groot vermogen, maar met een klein inkomen toch een woontoeslag ontvangt. De woontoeslag is namelijk bedoeld voor de bevolkingscategorie die dit nodig heeft. De woontoeslag dient in casu af te nemen naarmate het huishoudvermogen stijgt. De afname zal geleidelijker moeten verlopen dan nu het geval is bij de huurtoeslag.⁸⁴ De aftopping bij de huurtoeslag kan namelijk de spaarbeslissing beïnvloeden en een armoedeval in de hand werken. Er dient bovendien onderscheid te worden gemaakt tussen een meerpersoonshuishouden en een eenpersoonshuishouden.

Nadat de hoogte van de woontoeslag is bepaald aan de hand van het huishoudinkomen en huishoudvermogen, wordt de toeslag tegenover de woonlasten gesteld. De woontoeslag dient hierbij niet hoger te zijn dan de woonlasten. In het geval de begunstigde weinig tot geen inkomen en vermogen heeft maar ook geen woning, dan zal de begunstigde derhalve geen woontoeslag ontvangen. De woontoeslag is namelijk bedoeld om de mensen die een woning huren, tegemoet te komen in hun woonlasten. Een dakloze krijgt dus geen woontoeslag. Een

⁸³ De Vernieuwde Stad. (juni 2009). *Prijsbeleid op de woningmarkt: Een nieuw evenwicht*. Utrecht. P. 16

⁸⁴ Paragraaf 2.2.3 Huurtoeslag

nadeel van dit systeem is dat de woonlasten moeten worden berekend, anders kan de vergelijking met de woontoeslag niet worden gemaakt. Het berekenen van de woonlasten van een huurwoning zal geen problemen veroorzaken. De woonlasten normeren van een koopwoning is echter niet eenvoudig.⁸⁵ De woontoeslag hangt derhalve af van de minimale woonlasten. Dit dient niet te gelden voor de maximale woonlasten. Een aftoppingsgrens zoals die zich voordoet bij de huurtoeslag is in mijn ogen niet wenselijk. De maximering heeft namelijk in een systeem dat afhankelijk is van het huishoudinkomen geen toegevoegde waarde. Als de begunstigde namelijk een huisvesting heeft met hoge woonlasten dan zal het inkomen in de meeste gevallen te hoog zijn voor de woontoeslag.

4.2.3 Gevolgen woontoeslag

In het geval de woontoeslag wordt ingevoerd, zoals in deze paragraaf is gepresenteerd, dient de huidige regelgeving op dit gebied te vervallen. Dit betreft de (hypotheek)renteafrek inclusief de aftrekbeperkingen en de huurtoeslag. De woontoeslag kenmerkt zich namelijk als een eigendomsneutrale vervanger voor de (hypotheek)renteafrek en de huurtoeslag. Voor het eigenwoningregime is dientengevolge geen plaats meer in box één van de inkomstenbelasting. Vervolgens luidt de vraag of de eigen woning naar box drie schuift of totaal uit de inkomstenbelasting verdwijnt. In box drie zal de eigen woning tegen de vermogensrendementsheffing worden belast na aftrek van de eigenwoningschuld. Bij een defiscalisering wordt de eigen woning niet belast, maar de hypothecaire lening is ook niet langer aftrekbaar. De overige schulden blijven daarentegen aftrekbaar in box drie, hierbij kan belastingarbitrage ontstaan.⁸⁶ Met dit oogpunt ligt het derhalve het meest voor de hand om de eigen woning verder te behandelen in box drie. Het niet in de eigen woning geïnvesteerde vermogen wordt namelijk al reeds in box drie belast. Eigendomsneutraliteit streeft echter naar een zo min mogelijke verstoring tussen de koop- en huursector. Aangezien een huurwoning als consumptiegoed wordt beschouwd, dient dit eveneens met een koopwoning te gebeuren. Beide sectoren dienen derhalve gedefiscaliseerd te worden.

4.3 Aanbodzijde

De beleidsaanbevelingen op de aanbodzijde hebben betrekking op de overdrachtsbelasting en de verhuurdersheffing. Deze paragraaf is dan ook onderverdeeld naar beide regelingen.

4.3.1 Overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting is uitsluitend ingevoerd om inkomsten te genereren voor de staatskas. Een belasting heffen over een niet-jaarlijks terugkerend goed, dat tevens valt te ontwijken door geen woning aan te schaffen is niet de meest efficiënte manier om geld binnen te halen. Sterker nog, de overdrachtsbelasting kan niet alleen verstorend werken op de woningmarkt, maar ook op de arbeidsmarkt en het woon- en werkverkeer zoals eerder in deze scriptie is aangegeven.⁸⁷ Bovendien is de opbrengst van de overdrachtsbelasting sterk teruggenomen. Dit als gevolg van de daling van de overdrachtsbelasting van zes naar twee procent voor

⁸⁵ De Vernieuwde Stad. (juni 2009). *Prijsbeleid op de woningmarkt: Een nieuw evenwicht*. Utrecht. P. 16

⁸⁶ Ewijk, C. van & Koning, M. & Lever, M. & Mooij, R. de (september 2006). *CPB Publicatie 62 'Economische effecten van aanpassen fiscale behandeling eigen woning.'* Den Haag: Koninklijke De Swart. P. 31

⁸⁷ Gassler, Y.E. (2007). *De toekomst van de overdrachtsbelasting: de beginselen van behoorlijke wetgeving als toetsingskader*. Deventer: Kluwer. P. 75

woningen in combinatie met de stagnerende woningmarkt. Het afschaffen van de overdrachtsbelasting zou een logisch gevolg zijn.

4.3.2 Verhuurdersheffing

Woningcorporaties verwachten dat een invoering van de verhuurdersheffing meerdere negatieve economische effecten teweegbrengt. Investerings kunnen stilvallen, waardoor de werkgelegenheid afneemt. Woningcorporaties kunnen in bepaalde gevallen de kosten doorberekenen aan de huurder, waardoor de woonlasten stijgen. Uiteindelijk kunnen woningcorporaties overgaan tot het schrappen van banen. Vijf procent van de woningcorporaties verwacht zelfs failliet te gaan.⁸⁸ Minister Blok is van mening dat deze negatieve economische effecten echter niet desastreus zijn in het geval de woningcorporaties zich uitsluitend bezig houden met de zaken waarvoor ze zijn opgericht.⁸⁹ Het is niet vreemd dat Minister Blok de woningcorporaties verzoekt om zich uitsluitend bezig te houden met de sociale huurwoningen in de eigen regio en niet met commerciële activiteiten.⁹⁰ Het is echter opmerkelijk om dit met een versturende belasting te bewerkstelligen. Mijn aanbeveling is dan ook om de Wet verhuurdersheffing niet in te voeren en de begrote opbrengst op een minder versturende manier door te belasten.

⁸⁸ Stec Groep B.V. (25 februari 2013). *Gevolgen verhuurdersheffing, investeringsmonitor corporaties 2013*. P.1

⁸⁹ Nos.nl. (28 mei 2013). *Corporaties aan banden gelegd*. Geraadpleegd op 30 mei 2013 via <http://nos.nl/artikel/511757-corporaties-aan-banden-gelegd.html>

⁹⁰ Nos.nl. (28 mei 2013). *Corporaties aan banden gelegd*. Geraadpleegd op 30 mei 2013 via <http://nos.nl/artikel/511757-corporaties-aan-banden-gelegd.html>

Hoofdstuk 5: Conclusies / samenvatting

In de inleiding is de volgende probleemstelling geformuleerd: *Hoe kan aan de fiscale regelgeving betrekking hebbende op de betaalbaarheid van volkshuisvesting een andere invulling worden gegeven?*

Allereerst is in het tweede hoofdstuk het huidig fiscaal regime betrekking hebbende op de betaalbaarheid van volkshuisvesting uiteengezet. Hierbij is het huidig fiscaal regime onderverdeeld naar de volgende regelingen: het eigenwoningregime, de overdrachtsbelasting, de huurtoeslag en de Wet verhuurdersheffing. Het eigenwoningregime bestaat uit een bijtelling eigen woning en de mogelijkheid tot aftrek van (hypotheek)rente. Bij een positief saldo tussen de bijtelling en de aftrekmogelijkheid zal het saldo gelijk worden gesteld aan nul als gevolg van de Wet Hillen. Hierbij zijn er in de loop der jaren diverse beperkingen opgelegd betreffende de aftrekmogelijkheid, zoals de bijleenregeling en de verplichting tot annuïtair aflossen. De overdrachtsbelasting is een heffing die wordt geheven indien het economisch en/of juridisch eigendom van een in Nederland gelegen onroerende zaak overgaat naar een ander. De huurtoeslag is een subsidie voor huurders. Om in aanmerking te komen voor de huurtoeslag moet aan diverse voorwaarden voldaan worden. De grootte van de toeslag hangt vervolgens af van de leeftijd van de begunstigde, het huishoudinkomen en de huurkosten van de woning. De Wet verhuurdersheffing is een heffing voor de verhuur bestemde woningen in de gereguleerde sector. De eigenaar van meer dan tien sociale huurwoningen wordt in desbetreffende heffing betrokken. De Wet verhuurdersheffing is tot op de dag van vandaag een wetsvoorstel dat bij volledige afhandeling met terugwerkende kracht wordt ingevoerd per 1 januari 2013.

Vervolgens is in hoofdstuk drie kritiek geleverd op het huidig fiscaal regime. Dit heeft tot de volgende bevindingen geleid: Het eigenwoningregime bestaat uit een bijtelling voor de eigen woning dat nooit kan leiden tot een belastingopbrengst voor de overheid. Daarnaast bestaat het eigenwoningregime uit de mogelijkheid tot aftrek van rente waarbij de renteaftrek relatief groter wordt naarmate men meer inkomen geniet. Bovendien is desbetreffende regeling in het leven geroepen om de betaalbaarheid van wonen te bevorderen, terwijl de rente aftrek juist mede heeft gezorgd voor stijgende huizenprijzen in de tijd voor de crisis. Ook de overdrachtsbelasting heeft een negatieve invloed op de betaalbaarheid van volkshuisvesting, naast het feit dat een dergelijke transactiebelasting diverse lock-in effecten teweeg kan brengen. De huurtoeslag kan op diverse wijze leiden tot een inkomensval en de verhuurdersheffing is nog niet eens definitief of er wordt al gesproken over failliete woningcorporaties. Daarenboven is de keuzevrijheid tussen de huur- en koopsector niet optimaal als gevolg van de diversiteit in het fiscale regime.

Tenslotte zijn in hoofdstuk vier diverse beleidsaanbevelingen gedaan op het gebied van de vraag- en aanbodzijde van het fiscale regime. Een eigendomsneutrale en inkomensafhankelijke woontoeslag is hierbij het advies betrekking hebbende op de vraagzijde. Eigendomsneutraliteit wil zeggen dat het voor de woontoeslag niet uit maakt of een woning wordt gekocht of wordt gehuurd. Beide sectoren worden in gelijke mate ondersteund. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in inputneutraliteit en

outputneutraliteit. Het verschil tussen beide is dat bij inputneutraliteit de woontoeslag in absolute grootte in beide sectoren gelijk is, terwijl de woontoeslag bij outputneutraliteit wordt aangepast. De aanpassing moet er voor zorgen dat niet de inkomsten, maar juist de uitkomsten gelijk zijn. Inkomensafhankelijk houdt in dat de woontoeslag afhangt van het huishoudinkomen en het huishoudvermogen. De woontoeslag dient af te nemen naarmate het inkomen stijgt, aangezien de woontoeslag is bedoeld voor de bevolkingscategorie die dit nodig heeft. Om een armoedeval en inefficiëntie te voorkomen zal de daling gestaag moeten verlopen. De woontoeslag kan echter niet meer bedragen dan de woonlasten. Bij invoering van een dergelijke woontoeslag dient het eigenwoningregime volledig te defiscaliseren, vanwege het optimaliseren van de keuzevrijheid. De huurtoeslag zal plaatsmaken voor de woontoeslag. De beleidsaanbevelingen op het gebied van de aanbodzijde betrekking hebbende op de overdrachtbelasting en de verhuurdersheffing stemmen overeen. De overdrachtsbelasting en de verhuurdersheffing kunnen naast de opbrengsten vooral negatieve effecten teweegbrengen. De fiscale regelingen dienen derhalve geschrapt te worden.

Kortom, om terug te komen op de probleemstelling dient een vernieuwde regeling er in ieder geval voor te zorgen dat de keuze tussen kopen en huren niet wordt verstoord middels eigendomsneutraliteit. Daarnaast dient desbetreffende regeling inkomensafhankelijk en naar draagkracht te zijn. Hierbij moet een armoedeval worden voorkomen. De overheid moet er in ieder geval voor zorgen dat iedereen in staat is om een dak boven het hoofd te hebben. De regelgeving dient zich hierover te ontfemen. Ten slotte kunnen diverse mankementen eenvoudig worden opgelost door middel van het schrappen van de overdrachtsbelasting en het niet invoeren van de Wet verhuurdersheffing.

Literatuurlijst

Artikelen

- ANP. (27 juli 2012). *D66 wil met starters woningmarkt vlottrekken..*
- Eck, A. van (21 december 2012). *Huidige woningmarktbeleid heeft vooral negatieve effecten.*
- Noordhof, J. H. (30 maart 2010). *De hypotheekrenteaftrek is een perverse regeling.* Trouw.
- Nos.nl. (28 mei 2013). *Corporaties aan banden gelegd.*
- Nrc.nl. (11 augustus 2011). *Strengere hypotheekregels: wat verandert er concreet?*
- Nu.nl. (22 juni 2011). *'Overdrachtsbelasting op de korrel'.*
- Nu.nl. (21 april 2013). *Grootschalige fraude met Nederlandse toeslagen.*
- Rijksoverheid. (2012). *Wat is een starterslening?*
- Spiering, S. (16 mei 2013). *Huur fors omhoog door verhuurdersheffing.*
- Stec Groep B.V. (25 februari 2013). *Gevolgen verhuurdersheffing, investeringsmonitor corporaties 2013.*
- Telegraaf. (10 augustus 2012). *Restschuld op kwart huizen..*
- Vereniging Eigen Huis. (2013). *Financiële gevolgen 2013: Wat verandert er voor u op financieel gebied?*
- Wegwijs. (22 maart 2013). *Huizenprijzen stijgen eindelijk iets.*

Beeldmateriaal

- Jacobs, B. (2010). *Prof. Bas Jacobs wordt doodmoe van het geleuter van Jan Kees de Jager.*

Boeken

- Dijk, M. van & Romijn, G. & Donders, J. (april 2010). *CPB Publicatie 84 'Hervorming van het Nederlandse woonbeleid.'* Den Haag: Koninklijke De Swart.
- Dijkstra, O.A. (maart 2006). *Inleiding Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.* Nieuwerkerk aan den IJssel: Kluwer.
- Ewijk, C. van & Koning, M. & Lever, M. & Mooij, R. de (september 2006). *CPB Publicatie 62 'Economische effecten van aanpassen fiscale behandeling eigen woning.'* Den Haag: Koninklijke De Swart.
- Gassler, Y.E. (2007). *De toekomst van de overdrachtsbelasting: de beginselen van behoorlijke wetgeving als toetsingskader.* Deventer: Kluwer.
- SER. (15 september 2000). *Subsidiering van woonlasten; analyse van vouchersystematiek.* Den Haag: SER.

Stevens, L.G.M. (2009). *Elementair Belastingrecht; voor economen en bedrijfsjuristen*. Deventer: Kluwer.

De Vernieuwde Stad. (juni 2009). *Prijsbeleid op de woningmarkt: Een nieuw evenwicht*. Utrecht.

Vos, M. & Haffner, M. & Elsinga, M. & Hoekstra, J. & Onderzoeksinstituut OTB, TU Delft. (juni 2008). *Huren en Kopen is ons even lief; Verkenning naar een eigendomsneutrale vraagondersteuning*. Rotterdam: SEV.

Kamerstukken

Bouwbesluit 2012.

Invoering van een verhuurdersheffing (Wet verhuurdersheffing).

Kamerstuk I, 2012/13, 33 407.

Kamerstuk II 2009/10, 32 271

Kamerstuk II, 2012/13, 33 410.

Wetteksten

Algemene Wet inkomensafhankelijke regelingen 2005.

Wet op de belastingen van rechtsverkeer 1970.

Wet op de huurtoeslag 2013.

Wet op de inkomstenbelasting 2001.

Wet op de inkomstenbelasting 2001 (Wettenbundel 2012).

Wet op de omzetbelasting 1968.

Woningwet 1991.