DE HYPOTHEEK SHOP

Verkiezingen 29 oktober 2025

Verkiezingsspecial

De toekomst van de woningmarkt

Voorwoord en verantwoording

De komende verkiezingen bepalen de koers voor wonen: hoeveel en waar we bouwen, hoe we huren reguleren, hoe betaalbaar kopen blijft en hoe we verduurzamen. Dat raakt iedere (toekomstige) huiseigenaar of huurder direct in de portemonnee én in het perspectief op een passende woning. Als onafhankelijke financieel-adviesorganisatie wil De Hypotheekshop actief bijdragen aan oplossingen: door plannen van partijen helder en vergelijkbaar te maken, door consequent te kijken naar uitvoerbaarheid en betaalbaarheid voor consumenten, en door signalen uit de praktijk te vertalen naar wat wérkt voor doorstroming en nieuw aanbod. De samenvattingen in deze special hebben we zo zorgvuldig mogelijk gemaakt op basis van de openbare partijprogramma's; eventuele onjuistheden of omissies zijn onbedoeld en werken we bij zodra nieuwe informatie beschikbaar is.
In deze special hebben we 15 (14) partijen geselecteerd omdat zij consequent in de landelijke peilingen worden meegenomen. In deze eerste versie ontbreken de voorstellen van Denk; zodra dat programma beschikbaar is, werken we dit overzicht bij zodat alle vijftien partijen gelijkwaardig worden vergeleken.

Versie 1.0 (15 september 2025)– wordt aangepast zodra Denk wordt toegevoegd.

Inhoud

BoerBurgerBeweging (BBB)	4
Christen-Democratisch Appèl (CDA)	5
ChristenUnie	6
D66	7
Forum voor Democratie (FVD)	8
GroenLinks-PvdA	9
JA21	10
Nieuw Sociaal Contract (NSC)	11
Partij voor de Dieren (PvdD)	12
Partij voor de Vrijheid (PVV)	13
Socialistische Partij (SP)	14
Staatkundig Gereformeerde Partij (SGP)	15
Volt	16
VVD	17
Begrippenlijst	18, 19

Nb: in deze verkiezingsspecial is Denk niet opgenomen. Op het moment van verschijnen is het verkiezingsprogramma 2025 van Denk nog niet beschikbaar.

BoerBurgerBeweging (BBB)

Bouwen:
Woningbouw in stad én dorp; maatwerk per regio; landbouwgrond beschermen, maar bouwen mogelijk in buurtschappen en aan randen van dorpen/steden. Streven: twee van de drie nieuwe huizen betaalbaar; maximaal 30% sociale huur; woningcorporaties gestimuleerd weer 30.000 sociale huurwoningen/jaar te bouwen. Sneller bouwen; regels (bouwbesluit/duurzaamheid) de komende jaren gelijk; gebruik van Europese uitzonderingsregels voor snellere vergunningen; boete voor gemeenten die het Bbl verzwaren; vergunningsvrij delen/splitsen; inzet op fabrieksmatige en tijdelijke woningbouw; herbestemming leegstaande panden; bouwen op eigen erf maximaal benutten. (Hoofdstuk 4.1–4.2, p.43–45)

Starters:
Starterscontracten om verhuren aan starters aantrekkelijker te maken; tijdelijke doorstroomwoningen voor starters. (4.1, p.43–44)

Klik hier voor het volledige verkiezingsprogramma

Hypotheek:
Hypotheekrenteaftrek wordt niet verder beperkt; (over) waarde van de eigen woning wordt niet belast. Over LTV/LTI/NHG: Niet vermeld. (4.1, p.43)

Verduurzaming:
WKK als mogelijkheid; aansluiting op net, warmtepompen of warmtenetten mag niet leiden tot grote kostenverhoging, obstructie of vertraging van nieuwbouw; duidelijke regels, minder onzekerheid en betere ondersteuning; afspraken met corporaties tegen schimmelwoningen; steun voor onderzoek en herstelplannen bij funderingsproblemen. (4.2, p.45)

Overige opvallende plannen:
Gerichte woningtoewijzing met voorrang voor lokale binding/urgent/key-professionals; nu mogelijk tot 50% van nieuwbouw, BBB wil hoger. Versnelde bouw seniorenwoningen (o.a. Knarrenhoven/meergeneratiewonen). Uitbreiding en erfopvolging woonwagenstandplaatsen. Huisvesting arbeidsmigranten bij voorkeur nabij werk. Gedoogregeling voor permanent wonen op vakantieparken en transformatie mogelijk. Studentenhuisvesting met gemeenschappelijke ruimten. Afschaffen Wet betaalbare huur; eerlijkere woningwaardering (bijv. geen strafpunten voor ontbreken buitenruimte); meer ruimte voor tijdelijke huurcontracten voor studenten; voorspelbare en eerlijke belastingen voor (kleine) verhuurders. Onderzoek naar instellen Grondfonds/grondfaciliteit. (4.1–4.3, p.43–46)

Foto: By Blonder1984 - Own work, CC BY-SA 4.0

Alle partijen

Christen-Democratisch Appèl (CDA)

Bouwen:
Jaarlijks minimaal 100.000 woningen; uitgangspunt: 2/3 betaalbaar, waarvan 30% sociale huur. 'Parallel plannen' opschalen; langjarige financiering Woningbouwimpuls/realistatiestimulans. Rijk monitort Wet regie volkshuisvesting; schrappen bovenwettelijke gemeentelijke eisen; meer standaardisatie/ fabrieksmatig bouwen. Leegstandsheffing; bouwplicht binnen max. 2 jaar na vergunning. Programma 'buurtje/ wijkje erbij'. Optoppen en splitsen benutten. Investeren in bereikbaarheid (wegen/OV/fiets). (hoofdstuk 4.1, p.31–33)

Starters:
Gemeenten kunnen via de Huisvestingswet een deel van nieuwbouwwoningen reserveren voor eigen inwoners of specifieke doelgroepen (o.a. leraren, agenten, zorgmedewerkers; starters worden niet specifiek genoemd). (hoofdstuk 4.1, p.32)

Klik hier voor het volledige verkiezingsprogramma

Hypotheek:
Hypotheekrenteaftrek wordt geleidelijk afgebouwd; opbrengst wordt één-op-één gebruikt om de inkomstenbelasting te verlagen. Randvoorwaarden: lange transitieperiode; rekening houden met andere fiscale regelingen; impact op woningmarkt wordt in kaart gebracht. (hoofdstuk 4.1 "Betaalbare eigen woning", p.33–34)

Verduurzaming:
Verplicht wijkverduurzamingsplan per gemeente. Subsidies en besluitvorming voor VvE-verduurzaming vereenvoudigen; stimuleren "shared incentives". Inzetten op isolatie en duurzame energie (waar mogelijk hybride warmtepompen als standaard; ook warmtenetten). (hoofdstuk 4.1 "Verduurzaming woonvoorraad", p.35–36)

Overige opvallende plannen:
Verkorten bezwaarprocedures; Raad van State behandelt woningbouwzaken met voorrang via aparte "vastgoedkamer"; scherper belanghebbende-criterium; woningzoekenden worden wettelijk belanghebbenden. Stoppen met huidige Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb). Middensegment: fors extra bouwen; WSW-borging; sociale huur: inflatievolgend huurbeleid. Particuliere verhuur: heffing op werkelijk rendement in box 3; tijdelijke maatregel voor kleine verhuurders; WOZ-waarde gaat meer meetellen; mogelijke verruimingen bij verbod op tijdelijke huurcontracten (m.n. studenten). Grondbeleid: grondfaciliteit/Nationale Grondbank; sociale grondprijzen; planbatenheffing. (hoofdstuk 4.1, p.33–35)

Foto: Leonard Walpot, CC BY 4.0

Alle partijen

ChristenUnie

Bouwen:
Jaarlijks 100.000 woningen; hiervoor wordt het komende decennium €20 mrd extra vrijgemaakt (10 mrd extra investeringen en structureel €1 mrd/jaar meer investeringsruimte voor corporaties). Minstens twee derde van de nieuwbouw is betaalbaar, waaronder 30% sociale huur; via een herbestedingsreserve kunnen corporaties jaarlijks ca. €1 mrd extra investeren. Vergunningprocedures worden versimpeld en versneld (o.a. snelle toets bij de Raad van State), met een centrale aanpak voor grote locaties, landelijke goedkeuring voor fabriekbouw en meer provinciale plancapaciteit. Verdichten met maatwerk parkeernormen; eerst bouwen binnen dorpen/steden; in dorpen “een buurtje erbij”; grotere locaties buiten alleen op verantwoorde en OV-bereikbare plekken. (Hoofdstuk 1.1, p. 6–8)

Starters:
Gemeenten kunnen een deel van nieuw te bouwen sociale huurwoningen reserveren voor starters. Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen wordt uitgebreid zodat starters een kans krijgen op de koopmarkt. (Hoofdstuk 1.1, p. 6–7)

Klik hier voor het volledige verkiezingsprogramma

Hypotheek:
Hypotheekrenteaftrek wordt de komende decennia geleidelijk afgebouwd. Het eigenwoningforfait wordt afgeschaft over de eerste €1.000.000 aan woningwaarde. Over LTV/LTI en NHG: Niet vermeld. (Hoofdstuk 1.1, p. 7)

Verduurzaming:
Rijk en gemeenten kijken bij locatiekeuzes minimaal 50 jaar vooruit; bouwen in risicovolle gebieden wordt vermeden. Nieuwbouwwoningen moeten niet alleen energiezuinig maar ook duurzaam gebouwd worden; er komt een (Europese) rekenmethode die de totale impact van een woning meeneemt en gebruik van circulaire/biobased materialen beloont. (Hoofdstuk 1.1, p. 7–8)

Overige opvallende plannen:
Vast huurcontract blijft de norm. Huurtoeslag wordt omgezet in huursubsidie (op basis van inkomen van twee jaar geleden, met vangnet), ook voor bewoners van studentenkamers. Huurstijgingen worden gekoppeld aan de gemiddelde prijsontwikkeling over meerdere jaren; de Wet betaalbare huur blijft; gemeenten stimuleren huurteams; belastingdruk op verhuurd vastgoed in box 3 omlaag. Planbatenheffing op waardestijging bij bouwgrond. Doel: in 2030 niemand meer op straat; ‘Housing first’; afschaffen kostendelersnorm voor wie onderdak biedt of woning deelt. (Hoofdstuk 1, p. 7–9)

Foto: Nienke van Denderen, CC BY-SA 4.0

D66

Bouwen:
Tien nieuwe steden bij (bestaande) kernen en ov-knooppunten; gemengd met goedkope koop, middenhuur, sociale huur en woningen voor ouderen en jongeren. Rijksgrondfaciliteit (landelijke grondbank) en jaarlijks €2 mld om woningbouw los te trekken. Vergunningen voor woningdelen en splitsen gratis; bezwaarprocedures versnellen en verkorten. Beter benutten bestaand vastgoed (ombouw, extra verdiepingen, herontwikkeling). (2.1, p. 21–22)

Starters:
Bouwquotum per gemeente voor jongeren, studenten en alleenstaanden; voor jongeren/studenten vooral woningen met gemeenschappelijke ruimten. Investeren in sociale huur, middenhuur en betaalbare koop; btw omlaag voor bouw sociale huur en middenhuur. (2.1, p. 22–23)

Hypotheek:
Hypotheekverlening makkelijker als aantoonbaar de hypotheeklast lager is dan de huidige huur. Studieschuld telt niet meer mee bij hypotheekaanvraag. Afbouw belastingvoordeel van woningbezit. (2.1, p. 23)

Verduurzaming:
Verhuurders verplicht woningen met slecht energielabel te verbeteren; kosten mogen via bescheiden huurverhoging worden terugverdiend, met per saldo voordeel voor huurders. Voor 2030 minimaal 1 miljoen huurwoningen verduurzamen. Woonlastenneutrale leningen (aflossing uit lagere energiekosten). Landelijke inzet Fonds Duurzaam Funderingsherstel. (2.1, p. 23)

Overige opvallende plannen:
Wettelijk min. 30% sociale huur bij nieuwbouw in elke gemeente. Nationale Doorstroombank voor zekerheid woonlasten bij verhuizende ouderen. Tijdelijke crisisregel: iedereen mag één kamer verhuren zonder negatieve gevolgen voor uitkering, belasting, huur of hypotheek. Steun Nationaal Actieplan Dakloosheid. (2.1, p. 22–23)

Klik hier voor het volledige verkiezingsprogramma

Foto: Martijn Beekman

Forum voor Democratie (FVD)

Bouwen:
Jaarlijks 100.000 nieuwe woningen, met voorrang voor Nederlanders. Schrappen van milieu- en stikstofregels die de bouw vertragen. Geen verplichte duurzaamheids-/energielabeleisen; gasverbod voor nieuwbouw wordt afgeschaft. Transformaties (splitsen, kantoren ombouwen) worden vereenvoudigd. Bouwen met oog voor "schoonheid en menselijke maat"; geen natuur of landbouwgrond opofferen. (Hoofdstuk 3 "Wonen", p.20–23)

Starters:
Startersvrijstelling overdrachtsbelasting zonder leeftijds- of woningprijsgrens; eerste woning altijd vrij van overdrachtsbelasting. Studieschuld telt niet mee bij hypotheekaanvraag; goede huurgeschiedenis (laatste 3 jaar) telt mee. Uniforme overdrachtsbelasting 2% voor anderen. (3A Koopwoningen, p.21–22)

Hypotheek:
Hypotheekrenteaftrek blijft; maximaal aftrektarief terug naar 52%. Eigen woning blijft in box 1; eigenwoningforfait wordt afgeschaft. LTV/LTI/NHG/rentemaxima: Niet vermeld. (3A Koopwoningen, p.21–22)

Verduurzaming:
Verplichte duurzaamheidseisen bij (nieuw)bouw vervallen; gasverbod voor nieuwbouw wordt afgeschaft; verplichte energielabel-eisen verdwijnen. (3A/B, p.21–23)

Overige opvallende plannen:
OZB niet langer aan WOZ maar aan aantal bewoners; erfpachtregelingen afschaffen en resterende erfpacht kwijtschelden (met compensatie voor afkoop laatste 10 jaar); woningcorporaties stimuleren om aan huurders te verkopen; generatiewoningen stimuleren. Wet Betaalbare Huur wordt afgeschaft; aandeel sociale huur verkleinen; geen verplichte sociale-aandelen in private projecten; verhuurders kiezen zelf hun huurders; geen voorrang/huisvesting van statushouders in sociale sector; "Nederlanders gaan voor". (3A/B, p.21–23)

Klik hier voor het volledige verkiezingsprogramma

Foto: Donald Trung Quoc Don

GroenLinks-PvdA

Bouwen:
Ruim 100.000 woningen per jaar; directe Wet versnelling woningbouw; stikstofslot doorbreken (o.a. uitkoop intensieve veehouders; doel: binnen een half jaar vergunningverlening rond natuurgebieden weer op gang). Meer locaties: landbouwgrond, verloederde bedrijventerreinen, leegstaande binnenstedelijke locaties en gronden die niet ontwikkeld worden; voorbeelden: woonwijk op locatie luchthaven Rotterdam, extra bouw bij minder vluchten Schiphol, nieuwe steden bij Brabantse stedenrij/Brainport en tussen Almere–Amsterdam. Ook: splitsing/optopping, kantoortransformatie, hospitaverhuur. (Volkshuisvesting, p. 17, 38–40)

Starters:
Standaard bedenktermijn 2 weken; alle biedingen openbaar; vergunningplicht voor makelaars; courtage vast percentage. Startersfonds financiert tot 30% van koopprijs (start met nieuwbouw). Gemeenten mogen binding (woonplaats) zwaarder laten wegen. (Volkshuisvesting, p. 46–47)

Klik hier voor het volledige verkiezingsprogramma

Hypotheek:
Hypotheekrenteaftrek wordt stapsgewijs afgebouwd; LTV/LTI, NHG en overige financieringsnormen: Niet vermeld. (Volkshuisvesting, p. 47)

Verduurzaming:
Corporatiewoningen versneld verduurzamen; aanpak vocht/schimmel, vervanging loden leidingen en bescherming tegen hitte. Slechte energielabels worden uitgefaseerd (ook in private huur); recht op "tochtkorting"; enkel glas erkend als gebrek. Isolatie-offensief in Nieuwe Wijkenaanpak. (Volkshuisvesting, p. 41–43)

Overige opvallende plannen:
Woningbouwcorporaties Nieuwe Stijl (geen winstbelasting; doelgroep ≈ 2/3 van huishoudens). Nieuwbouwmix: ≥40% huur ≤€900 + 30% huur ≤€1.200 of koop ≤€405.000. Bovengrens aan huurstijgingen; vaste contracten norm; landelijke verhuurvergunning. Uitbreiding huurprijsbescherming naar alle huurwoningen; WOZ-gewicht omlaag. Opkoopbescherming landelijk; leegstandsheffing; bouwstimulans; Rijksgrondbank met voorkeursrecht. Rijksleningen (rente ~1%) voor huur ≤€700; gunstige financiering voor middenhuur. Doel: onvrijwillige dakloosheid beëindigen in 2030. (Volkshuisvesting, p. 39–45)

Foto: Partij van de Arbeid / GroenLinks, Public domain

JA21

Bouwen:
Nieuwe Nota Ruimte met aanwijzing van nieuwe woningbouwlocaties; ondersteuning woningbouw van 0,5% BBP; aanstelling regeringscommissaris woningbouwproductie met bevoegdheden; versnelling via optoppen/transformeren/splitsen, ‘straatje erbij’, fabrieksmatige/modulaire (tiny) houses en doorstroming door (her)bouw bejaardenhuizen en moderne seniorenhuisvesting; snellere juridische/bestuurlijke routes via herziening/uitbreiding Crisis- en herstelwet (stikstof) met tijdelijke vrijstelling voor woningbouw en infrastructuur. (Wonen en Bereikbaarheid, p. 32–33)

Starters:
Overdrachtsbelasting voor particuliere woningen geheel afschaffen; aanvullend samenhangend pakket voor jonge gezinnen met o.a. fiscale stimulansen en creatieve eigendomsmodellen zoals huurkoop. (Wonen en Bereikbaarheid, p. 33–34)

Hypotheek:
Inzetten op eenvoudige rekenregels en meer mogelijkheden maatwerk hypotheekverstrekking voor ondernemers.

Verduurzaming:
Niet vermeld.

Overige opvallende plannen:
Intrekken Wet betaalbare huur; fiscale druk huurwoningmarkt verlagen; op termijn afbouw huurregulering naar huurvorming vanuit de markt; huurmarkt “ontgrendelen” via tijdelijke contracten voor bredere doelgroepen, directe aanpassingen woningwaarderingsstelsel en (tijdelijke) fiscale/regel¬drukverlichting; consumenten-bescherming tegen plots/exorbitante stijgingen erfpachtcanon; woningproductie afstemmen op demografische trends; beleid om bevolkingsgroei te beperken (juridisch verankerde migratieplafonds en selectie bij arbeidsmigratie/gezinshereniging). (Wonen en Bereikbaarheid, p. 32–33)

Klik hier voor het volledige verkiezingsprogramma

Foto: Donald Trung Quoc Don

Nieuw Sociaal Contract (NSC)

Bouwen:
Jaarlijks 100.000 woningen (30% sociaal; 2/3 betaalbaar, maatwerk per regio). Versnellen via verkorte (bezwaar)procedures en “versnellingslocaties”; strikte termijnen voor gemeentelijke goedkeuring; Rijk/minister VRO hakt knopen door, stuurt en monitort via kwartaalrapportages; versnellingsfonds €2 mrd; locaties vooral rond middelgrote/grote steden; splitsen/optoppen/transformatie (waar mogelijk vergunningsvrij); inzet van Rijksgronden; sociale grondprijs voor sociale huur. (hoofdstuk 2, p.12–16)

Starters:
Handhaven vrijstelling overdrachtsbelasting voor starters. Stimuleren startersleningen, koopgarantconstructies en erfpachtalternatieven (met cofinanciering Rijk). (hoofdstuk 2, p.14)

Hypotheek:
Behoud hypotheekrenteaftrek. Erfpacht moet ten minste voldoen aan NHG-criteria; bij ontbreken daarvan maximalisatie canonwijziging op indexatie met inflatie van oorspronkelijke canon. Over LTV/LTI/financieringsnormen: Niet vermeld. (hoofdstuk 2, p.16)

Verduurzaming:
Subsidie voor isolatie via gemeentelijke energieloketten; financiering Fix Brigade en energiebank; opbrengst ETS2 voor gebouwde omgeving met voorrang inzetten voor isolatie van woningen; doel: structureel lagere energielasten/energiearmoede terugdringen. (hoofdstuk 1, p.7)

Overige opvallende plannen:
Maximering huurverhogingen: sociaal = inflatie; midden/vrije sector = inflatie +1%. Landelijk huurregister en handhaving wet Goed Verhuurderschap. Heffing overdrachtsbelasting bij doorverkoop binnen 3 jaar. Gewenste woningruil (te groot ↔ te klein). Tijdelijke woningen: terugverdientijd van max. 30 naar min. 40 jaar. Verhogen kamervrijstelling en makkelijker hospitaverhuur; aanpak misbruik puntensysteem kamerverhuur. Gemeenten kunnen woningen toewijzen aan vitale beroepen/sociale binding. Wettelijke bescherming erfpachters; dakloze gezinnen met minderjarige kinderen met voorrang een huis. Woningbouw Investeringsgarantie (WIG). Gemeentelijke heffing tegen grondspeculatie. (hoofdstuk 2, p.14–16)

Klik hier voor het volledige verkiezingsprogramma

Foto: KrisRick2025, CC0

Alle partijen

Partij voor de Dieren (PvdD)

Bouwen:
Woonladder: eerst bestaande bebouwing benutten (transformeren, leegstand aanpakken, optoppen/splitsen, doorstroming), daarna binnenstedelijk, pas daarna randen van woonkernen. Alleen op klimaatbestendige locaties; laaggelegen polders (zoals Rijnenburg) niet. Lege bedrijfspanden herontwikkelen; stop op nieuwe distributiecentra/megadatacentra/grote kantoorpanden. Krimp veestapel met 75% om stikstof op te lossen en ruimte vrij te maken. Minimaal 40% van de huurwoningen is sociale huur. (§7, p. 111–113)

Starters:
Niet vermeld.

Hypotheek:
Hypotheek afsluiten met meer dan twee personen moet bij alle verstrekkers mogelijk worden. Hypotheekrenteaftrek blijft mogelijk tot het NHG-bedrag; daarboven wordt de aftrek sneller afgebouwd dan nu (sneller dan 0,5% per jaar). (§7, p. 112; 115)

Verduurzaming:
Nationale doelstelling: energiearmoede uitbannen; renovatiefonds. Plan met afrekenbare doelen: woningvoorraad in 2030 energieneutraal; zonnepanelen op daken norm; alle nieuwbouw circulair, gasvrij, natuurinclusief en minstens energieneutraal. Fixbrigades landelijk; VvE-ondersteuning. 0% rente op verduurzamingsleningen bij verzamelinkomen ≤ €60.000. (Deels) terugstorting overdrachtsbelasting als een woning binnen een jaar energieneutraal is gemaakt. (§7, p. 112–114)

Overige opvallende plannen:
Heffing op leegstand/braakliggende bouwgrond; beperking aantal panden per particuliere verhuurder. Huurprijzen vijf jaar bevroren; WWS dwingend en ook voor vrije sector; WOZ uit WWS; betere isolatie leidt niet tot hogere huur; inkomensgrens sociale huur omhoog. Kraken niet langer strafbaar (afschaffing Wet kraken en leegstand). Aanpak dakloosheid (verbod huisuitzetting om financiële redenen; urgentie; gratis slaapplaatsen; huisdieren geen weigeringsgrond). Anonieme reacties tegen discriminatie; nieuwbouw en publieke ruimte toegankelijk. (§7, p. 114–116)

Klik hier voor het volledige verkiezingsprogramma

Foto: Donald Trung Quoc Don

Partij voor de Vrijheid (PVV)

Bouwen:
Nationaal crisisplan met extra investering; bouwen van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop (voor o.a. starters, gezinnen, ouderen); Rijksingrijpen bij vastgelopen projecten; binnenstedelijk transformatie van kantoor-/bedrijfspanden, optoppen, splitsen, woningdelen; buitenstedelijk méér grootschalige locaties; snellere vergunningverlening en tijdelijke beperking van bezwaar/beroep waar een omgevingsplan vastligt; corporaties gaan óók middenhuur bouwen (67.000 via vereenvoudigde staatssteun); planbatenheffing; permanente bewoning recreatiewoningen toestaan en ruimte voor woonwagens. (Sectie 3, p. 14–15)

Starters:
Bouw van betaalbare koopwoningen en middenhuur voor starters. Specifieke fiscale/koop- of huursteun: Niet vermeld. (Sectie 3)

Hypotheek:
Hypotheekrenteaftrek blijft ongewijzigd; overige (LTV/LTI, NHG, financieringsnormen): Niet vermeld. (Sectie 3)

Verduurzaming:
Bouweisen schrappen/vereenvoudigen; geen nieuwe duurzaamheidseisen; geen verplichte warmtepomp; niet verplicht van het gas af. (Sectie 3)

Overige opvallende plannen:
Sociale huren volgend jaar –10% (corporaties gecompenseerd via schrappen winstbelasting); inkomensgrenzen betaalbare huur verhogen; geen voorrang op sociale huur voor statushouders (ook niet met urgentie); opsporen/terugvorderen illegale onderverhuur door statushouders en intrekken verblijfsvergunning; gemeentelijke taakstelling voor huisvesting statushouders schrappen; verruimen vergunningvrij verbouwen/aanbouwen; krakenverbod streng handhaven; NPO saneren en Mediapark transformeren tot woonwijk. (Sectie 3)

Klik hier voor het volledige verkiezingsprogramma

Foto: Vox España, CC0

Socialistische Partij (SP)

Bouwen:
1 miljoen extra betaalbare huurwoningen (max. €800), via nieuwbouw, ombouw, splitsen, optoppen, terugkoop; sloop voorkomen. Nationaal Woonfonds: €30 mld voor volkshuisvesting; bouw van "honderdduizenden" betaalbare, duurzame huurwoningen. Extra woningen voor jongeren en starters. (sectie 2, p. 9–11)

Starters:
Extra woningen voor jongeren en starters; vrijvallende 5–6 mld/jaar uit versnelde afbouw hypotheekrenteaftrek naar o.a. huisvesting voor starters. (sectie 2, p. 9–10)

Hypotheek:
Hypotheekrenteaftrek gegarandeerd t/m €600.000; daarboven versnelde afbouw; jaarlijks 5–6 mld vrij. (sectie 2, p. 10)

Verduurzaming:
Grootschalig verduurzamingsoffensief; afdwingbare normen voor ventilatie/onderhoud/leefbaarheid. "Zon op elk dak" met rechtvaardige compensatie bij afschaffen salderen. Huurders krijgen recht verduurzaming af te dwingen. (sectie 2, p. 9–11; sectie 10, p. 35–36)

Overige opvallende plannen:
Huren bevriezen; sociale huur ook voor middeninkomens; afschaffing winstbelasting/ATAD voor woonverenigingen. Landelijke woonplicht; hogere overdrachtsbelasting (vanaf tweede huis); leegstand extra belasten en zo nodig onteigenen. Vergunningplicht verhuurders. Tijdelijke huurcontracten afschaffen. Dakloosheid uitbannen vóór 2030 (Housing First), verbod huisuitzetting zonder alternatief, schrappen kostendelersnorm/ zelfredzaamheidscriterium. Aanpak grondspeculatie; overheid kan grond voor "redelijk bedrag" verkrijgen; kraakverbod opheffen. (sectie 2, p. 9–11)

Klik hier voor het volledige verkiezingsprogramma

Foto: GeeJee

Staatkundig Gereformeerde Partij (SGP)

Bouwen:
Rijk voert regie; provincies/gemeenten houden ruimte zoals een ‘straatje erbij’ of maatregelen om jongeren in het dorp te houden. Binnen- én buitenstedelijk bouwen; regionale spreiding. Verdichten waar kan, uitbreiden waar moet; transformatie van leegstaande winkels/kantoren; optoppen/splitsen/hospitaverhuur. Industrieel bouwen en stikstofvrijstelling voor woningbouw. Permanente bewoning recreatiewoningen alleen onder strenge voorwaarden. Bouw in alle segmenten; extra urgentie voor sociale huur (Rijkbudget). Aantallen/tempo: Niet vermeld.

Starters:
Gevarieerd aanbod met o.a. starterswoningen. Tijdelijke tiny/flexwoningen; ombouw van kantoorpanden voor studenten. Financieringsruimte hypotheken afstemmen op persoonlijke uitgaven; inzet financiële instrumenten zonder prijsopdrijving; bouwsparen/zilvervlootsparen stimuleren.

Hypotheek:
Leennormen niet verder stijgen maar beheerst dalen; berekeningswijze verbreden. Hypotheekrenteaftrek niet afschaffen; herziening mogelijk zonder nadelige gevolgen. Normen hypotheekverstrekking afstemmen op toegang sociale sector. LTV/NHG: Niet vermeld.

Verduurzaming:
In deze paragraaf wordt voor verduurzaming van woningen verwezen naar hoofdstuk 9; geen specifieke maatregelen in paragraaf 11.

Overige opvallende plannen:
Vraagreductie benoemd (migratie/huishoudverdunning). Rijk kan bouwlocaties aanwijzen. Bezwaarprocedures beperken en positie woningzoekende meewegen. Corporaties ruimer laten bouwen voor middeninkomens; sloop/verkoop sociale huur alleen onder strenge voorwaarden. Huurbeleid: heldere systematiek, aanpak scheefwonen, positie verhuurders verbeteren. Mantelzorg-/familiewoningen waar mogelijk vergunningvrij; bouwplicht/actieve grondexploitatie tegen braakliggende grond. Het Nationaal Actieplan Dakloosheid wordt aangescherpt.

Klik hier voor het volledige verkiezingsprogramma

Foto: SGP 2025 | Hanno de Vries

Volt

Bouwen:
Ministerie VRO blijft en krijgt structureel budget "waarmee het doel van 1 miljoen woningen bouwen ook echt gehaald kan worden". Gemeenten zorgen bij nieuwbouw voor minstens twee derde betaalbaar, waarvan minimaal 30% sociale huur. Bundeling en financiële injectie van o.a. Woningbouwimpuls/ Startbouwimpuls/Volkshuisvestingsfonds/Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen om 100.000 woningen per jaar te halen. Versnelling via publiek-private gebiedsontwikkeling en actiever grondbeleid, standaardconcepten voor sociale woningbouw, digitaal 3D-Kadaster en kortere bezwaar/beroepstrajecten. (1.3 Wonen, p.17–20)

Starters:
Versnelde uitbreiding van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen voor meer betaalbare koopwoningen voor starters met een middeninkomen. (p.19)

Hypotheek:
Hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait zo snel mogelijk afbouwen; eigen woning stapsgewijs naar box 3 verplaatsen. (p.20)

Verduurzaming:
Vanaf 2030 voldoet alle nieuwbouw aan de Zero Emission Building-standaard; bij renovaties vrijwillige standaarden (zoals Passivhaus) met streven naar klimaatneutrale bestaande bouw in 2040. Gebouwgebonden leningen met lage rente en uitbreiding ISDE. Biobased, modulair en prefab bouwen; Nationale Aanpak Biobased Bouwen. Regie op warmtenetten. Nationaal Isolatieplan: overheid schiet isolatiekosten voor; energiebesparingsplicht uitgebreid naar verhuurders; uitsluitend investeren in duurzame isolatiematerialen. (p.20–21)

Overige opvallende plannen:
Dakloosheid per 2030 uitbannen; landelijke ETHOS-telling en uitvoering 'Eerst een Thuis'. Uitbreiding urgentie (o.a. jeugdzorg/opvang/slachtoffers huiselijk geweld). Overheid financiert alleen als (midden)woningen onbepaalde tijd betaalbaar blijven. Kostendelersnorm afschaffen; extra tijdelijke/flexibele woningen. Vennootschapsbelasting voor corporaties afschaffen. Speculatie met bouwgrond fiscaal belasten. (p.18–20, 22)

Klik hier voor het volledige verkiezingsprogramma

Foto: Ministerie van Buitenlandse Zaken, CC BY-SA 2.0

VVD

Bouwen:
Rijk wijst 30 grootschalige woonwijken aan en neemt regie; bouwen vooral aan randen van steden/dorpen; bouwbonus voor gemeenten die bouwrecords breken; landelijke sturing op bouwtechnische eisen en vergunningseisen (fabrieksmatig, seriematig bouwen; een goedgekeurde woning geldt landelijk); eenvoudiger splitsen van panden, transformatie van leegstand en microwoningen in achtertuinen; meer betaalbare huur en sociale huur (corporaties “aanzienlijk meer” bouwen); investeren in 20 kwetsbare wijken. Schrappen van remmende regels en procedures (o.a. sneller bezwaar/beroep, hogere griffierechten, minder vergunningplichten, standaard-natuuronderzoeken, snijden in bouweisen). (Meer huizen en fijne wijken; Schrappen, schrappen, schrappen, p.31–33)

Starters:
Betaalbare koopwet (min. 25% betaalbare koop per regio in projecten); Kooprechtwet (huurders van grondgebonden sociale huur krijgen recht om te kopen); startershypotheken en hypotheken met langere looptijd; uitbreiding Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen; “huissparen” via geoormerkt vermogen in box 3. (De eerlijke sleutel naar een eigen koophuis, p.33–34)

Klik hier voor het volledige verkiezingsprogramma

Hypotheek:
Hypotheekrenteaftrek blijft; 30-jaarstermijn hypotheekrenteaftrek blijft bij langere looptijd; overige leennormen (LTV/LTI, NHG) Niet vermeld. (p.33–34)

Verduurzaming:
Fiscale stimulans voor woningeigenaren die vrijwillig “groen” investeren (warmtepomp deels aftrekbaar); vve-regels wettelijk corrigeren t.b.v. energiebesparing op complexniveau; 70%-instemming bij groot onderhoud/verduurzaming slimmer geregeld; bij lagere totale woonlasten vervalt instemmingseis. (Schrappen... en De eerlijke sleutel koop, p.33)

Overige opvallende plannen:
Schrappen Wet betaalbare huur, lokale zelfbewoningsplicht en verbod op tijdelijke huurcontracten; landelijke en ruimere regels voor kamerverhuur; makkelijker aanpak overlastgevende/illegale verhuur; verbod op voorrang voor statushouders in sociale huur; jaarlijkse inkomenstoets en vermogenstoets in sociale huur; doorstroming ouderen met behoud van huidige huur; hervorming huurtoeslag tot woontoeslag die rechtstreeks aan corporaties wordt betaald; permanent wonen in vakantiewoningen volledig toestaan; lagere overdrachtsbelasting bij verkoop van gesplitste woningen. (p.31–34)

Foto: De Balie, CC BY 3.0

Begrippenlijst

- **Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving)**
  Landelijke bouwtechnische eisen binnen het Omgevingswet-stelsel.
- **Bijleenregeling / Eigenwoningreserve (EWR)**
  Bij verkoop met overwaarde moet de overwaarde (EWR) worden ingezet voor de volgende eigen woning om volledige renteaftrek te behouden.
- **Biobased bouwen**
  Bouwen met hernieuwbare biobased materialen (bijv. hout, vlas, hennep); sluit aan op NL-programma's/aanpak voor biobased bouwen.
- **Box 3**
  Vermogensrendementsheffing voor niet-eigen-woning (bijv. 2e woning/verhuurd vastgoed).
- **Eigenwoningforfait (EWF)**
  Bijtelling in box 1 op basis van WOZ-waarde voor de eigen woning.
- **Energielabel (woningen)**
  Schaal A++++ (best) t/m G (slechtst); vastgesteld door een vakbekwaam energieadviseur volgens NTA8800.
- **ETHOS**
  Europese typologie van (dreigende) dakloosheid; helpt bij definiëren en monitoren.
- **ETS 2 (gebouwde omgeving & wegvervoer)**
  CO_2-beprijzingssysteem vanaf 2027; upstream beprijzing bij brandstofleveranciers.
- **Hospitaverhuur / Kamerverhuurvrijstelling**
  Verhuur van (deel van) eigen woning met fiscale vrijstelling tot een jaarlijkse grens (check actuele bedrag en voorwaarden bij de Belastingdienst).
- **Housing First**
  Eerst onvoorwaardelijk een eigen woning; daarna intensieve, maatwerkbegeleiding en zorg.
- **Hypotheekrenteaftrek (HRA)**
  Rente over een eigenwoningschuld is onder voorwaarden aftrekbaar in box 1. Alleen voor (duurzaam) annuïtair of lineair afgeloste leningen die voldoen aan de fiscale eisen.
- **ISDE**
  Subsidie voor particulieren/VvE's (o.a. warmtepomp, zonneboiler, isolatie). Particuliere verhuurders gebruiken voor warmtepomp/zonneboiler doorgaans de SVOH-regeling i.p.v. ISDE.
- **LTI (Loan-to-Income)**
  Verhouding tussen de (bruto) jaarlast van de hypotheek en het (toets)inkomen conform de TRHK-normen.
- **LTV (Loan-to-Value)**
  Verhouding tussen de (resterende) hypotheeksom en de marktwaarde van de woning (veelal taxatiewaarde). Bij verbouw/nieuwbouw meestal de waarde na verbouwing/oplevering.
- **NHG (Nationale Hypotheek Garantie)**
  Borgstelling van het Waarborgfonds Eigen Woningen. Effect kan zijn dat aanbieders een lagere risico-opslag/rente hanteren, maar dit is niet gegarandeerd.

Begrippenlijst

- **Opkoopbescherming**
  Gemeentelijk instrument (sinds 1-1-2022) om beleggersaankopen in aangewezen gebieden te beperken; vaak plicht tot zelfbewoning (tot 4 jaar), met uitzonderingen/vergunningen.
- **Optoppen / Splitsen / Transformatie / Prefab**
  Vermeerdering of herbestemming van woonruimte; vaak afhankelijk van lokaal beleid en Bbl/omgevingsplan.
- **Overdrachtsbelasting**
  2% bij zelfbewoning; 10,4% bij overige verkrijgingen. Startersvrijstelling: 18–35 jaar, woning bestemd als hoofdverblijf en waarde t/m € 525.000 (2025).
- **Planbatenheffing / Grondbank / Bouwplicht / Leegstandsheffing**
  Beleidsinstrumenten (veelal lokaal/experimenteel); niet generiek landelijk van kracht.
- **SVn- & Warmtefonds-leningen**
  Publieke leningen (o.a. via gemeente/SVn en het Nationaal Warmtefonds) voor (ver)bouw/duurzaamheidsmaatregelen; voorwaarden en doelgroepen verschillen per regeling.
- **Startersvrijstelling (OVB)**
  Zie Overdrachtsbelasting; voorwaarden: leeftijd 18–35 jaar, hoofdverblijf, waardegrens (2025: € 525.000), éénmalig toepasbaar.
- **TRHK (Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet)**
  Kader met jaarlijkse leennormen (o.a. maximale LTI op basis van inkomen/energieverbruik), waarop aanbieders hun acceptatiebeleid baseren.
- **VvE (Vereniging van Eigenaars)**
  Juridisch verplichte vereniging bij appartementsrechten; reserveringsplicht voor onderhoud en inschrijving KvK.
- **Warmtefonds / SVn – doelgroepen & toepassingen**
  Warmtefonds financiert o.a. isolatie/warmtepompen voor eigenaar-bewoners en VvE's (met/zonder leenruimte). SVn voert lokale/landelijke leningen uit (voorwaarden per regeling).
- **Warmtenet**
  Collectieve warmtevoorziening. De Wet collectieve warmtevoorziening (Wcw) beoogt de Warmtewet te vervangen (wetstraject).
- **Wet betaalbare huur**
  Breidt regulering uit naar middenhuur door doortrekking WWS; in werking 1-7-2024. Gemeentelijke handhaving vanaf 1-1-2025.
- **Wet Goed Verhuurderschap**
  Landelijke basisnormen en gemeentelijke bevoegdheden voor handhaving (sinds 1-7-2023).
- **Wkb (Wet kwaliteitsborging voor het bouwen)**
  Gefaseerd ingevoerd sinds 1-1-2024 (start met gevolgklasse 1); onafhankelijke kwaliteitsborging naast gemeentelijk toezicht.
- **WSW / Woningbouwimpuls e.d.**
  Sector- en rijksinstrumenten ter ondersteuning van woningbouw en corporaties.
- **WWS (Woningwaarderingsstelsel)**
  Puntensysteem voor sociale huur en – sinds 1-7-2024 via de Wet betaalbare huur – ook voor middenhuur.
- **ZEB (Zero Emission Building)**
  EU-lijn: nieuwe overheidsgebouwen emissievrij vanaf 2028; overige nieuwbouw vanaf 2030 (volgens EPBD-recast).