



VRIJWILLIGERSORGANISATIE BUS
BURGERKRACHT UIT SAMENWERKING
CONTACTADRES via E-mail: info@debus.nl
INFORMATIE OVER BUS: www.debus.nl



Hypotheekrenteaftrek - factcheck in campagnetijd

De verkiezingen van 29 oktober komen dichterbij, en partijen grijpen alles aan om kiezers te overtuigen. Afgelopen maand was de hypotheekrenteaftrek hét campagnethema. Ondertussen is de aandacht in het politieke debat weer verschoven naar migratie en extremisme, maar de vraag blijft actueel. Aan talkshowtafels, in partijcongressen en in interviews klinkt vooral één boodschap van de VVD: “afschaffen kost gezinnen 400 tot 500 euro per maand.” Maar klopt dat beeld? Radar zocht het uit.

Hoe werkt de hypotheekrenteaftrek in 2025?:

Huiseigenaren mogen de rente die ze betalen op hun hypotheek aftrekken van hun belastbare inkomen. Daar staat een woningbijtelling tegenover (het officiële woord is eigenwoningforfait): meestal 0,35% van de WOZ-waarde die je moet optellen bij je inkomen. Het saldo levert een belastingvoordeel op, maximaal tegen 37,48%. Het voordeel geldt maximaal dertig jaar. Sinds 2013 kan het alleen nog bij hypotheekleningen waarbij je verplicht aflost. Bij een lineaire hypotheek los je elke maand een vast bedrag van je lening af, waardoor je schuld gelijkmatig kleiner wordt en je maandlasten dalen. Bij een annuïtaire hypotheek betaal je elke maand een vast totaalbedrag; in het begin vooral rente, later steeds meer aflossing. De regeling kost de schatkist jaarlijks zo'n 11 miljard euro. Hoe hoger je hypotheek en woningwaarde, hoe groter je voordeel.

Factcheck: klopt die “400–500 euro”?:

Volgens de VVD kan een gezin honderden euro's per maand verliezen bij afschaffing. Maar dat bedrag is alleen haalbaar bij nieuwe, hoge hypotheekleningen én als de regeling in één keer wordt geschrapt. Gemiddeld ziet het er heel anders uit. Bij een hypotheekschuld van ongeveer 170.000 euro gaat het om ruwweg 180 euro per maand. Voor een starter met een lening van 300.000 euro is het rond de 320 euro, bij 400.000 euro zo'n 450 euro en pas bij 600.000 euro kan het voordeel oplopen tot om en nabij de 750 euro.

Belangrijk om te weten: vrijwel geen partij wil de regeling in één klap schrappen. Afbouw gebeurt stap voor stap. Bij een afbouw in vijftien jaar gaat een huishouden er gemiddeld enkele tientjes per jaar op achteruit. Dat betekent dus niet dat iemand met een hoge hypotheek plotseling 750 euro per maand extra kwijt is. Het Nibud nuanceert dit beeld. “Een zorgvuldige afbouw is van groot belang. Er moet voorkomen worden dat mensen hierdoor in financiële problemen komen”, zegt de woordvoerder van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting. “Bescherm starters, hun positie is nu al zwakker dan die van mensen die al een koopwoning hebben.”

De hoogleraar Huisvestingssystemen aan de TU Delft, bevestigt dat het veelgenoemde bedrag in specifieke omstandigheden uitkomt, maar niet in één keer. Per mail aan Radar schrijft hij: “De 400 euro klopt wel na dertien jaar. In onze berekeningen komen we dan uit op 400 euro voor een gemiddelde koopwoning die volgend jaar wordt gekocht. Dat zijn nominale bedragen; door inflatie en loonstijgingen is het effect in reële termen lager en daalt de kopers quote.” Met andere woorden: bij geleidelijke afbouw loopt het nadeel op in de tijd en wordt het door loonstijgingen deels geabsorbeerd.

Politieke context:

De **VVD** is resoluut **tegen het afschaffen** van de aftrek en noemt behoud ervan zelfs een breekpunt in de formatie. **GroenLinks-PvdA wil een snelle afbouw in acht tot twaalf jaar, D66 kiest voor minimaal vijftien jaar en het CDA voor een nog geleidelijke afbouw over dertig jaar.** BBB, demissionair minister van Wonen, benadrukt vooral de positie van huidige huiseigenaren.

Nibud ziet ook bredere effecten. Afbouw beperkt de leencapaciteit, terwijl economen verwachten dat huizenprijzen daardoor minder snel stijgen. Zekerheid daarover is er niet, omdat prijzen ook afhangen van schaarste. Bovendien ziet Nibud een groeiende kloof: huurders geven gemiddeld bijna een kwart van hun inkomen uit aan woonlasten, terwijl woningbezitters de laatste jaren juist minder kwijt zijn.

Boelhouwer vult die marktdynamiek aan: “Huizenprijzen gaan bij gelijkblijvende rente niet dalen maar stijgen wat minder hard. “De toegankelijkheid voor starters neemt licht toe.” Over internationale lessen zegt

hij: "In vrijwel alle landen is de geleidelijke afbouw zonder problemen verlopen. "Niet in Zweden: daar gebeurde het tijdens een recessie en vrij plotseling." Zijn boodschap: tempo en timing doen ertoe.

Zo reken je zelf mee:

Wil je weten hoeveel de hypotheekrenteaftrek jou oplevert? Bereken eerst je jaarrente: hypotheekbedrag maal rentepercentage. Trek daar de woningbijtelling (het eigenwoningforfait) vanaf: 0,35% maal WOZ-waarde. Vermenigvuldig het resultaat met je marginale belastingtarief (35,82% of 37,48% in 2025). Dat bedrag is je belastingvoordeel; deel het door twaalf om je voordeel per maand te zien.

Q&A: veelgestelde vragen:

Gaat mijn voordeel verdwijnen als mijn dertig jaar bijna om is? Ja. Na dertig jaar vervalt de aftrek. Voor veel huishoudens die in de jaren 90 een hypotheek sloten, is dat al aan de orde.

Wat betekent dit voor huurders? Huurders profiteren niet van de aftrek, maar betalen via belastinggeld wel mee. Daarom wordt de regeling vaak oneerlijk genoemd.

Waarom profiteert de één meer dan de ander? Omdat het voordeel groter is naarmate je hypotheek en rente hoger zijn. Wie een dure woning heeft, krijgt dus meer belastingvoordeel.

Wat gebeurt er met huizenprijzen als de aftrek verdwijnt? Economen verwachten geen val, maar wel een lagere prijsgroei als kopers minder kunnen lenen. Dat maakt kopen op termijn iets toegankelijker voor starters mits de afbouw zorgvuldig en niet procyclisch is.

In campagnetijd klinkt het alsof elk gezin straks honderden euro's per maand verliest. In werkelijkheid gaat het voor de meeste huishoudens om lagere bedragen, zeker bij geleidelijke afbouw. De hypotheekrenteaftrek is dus niet alleen een rekensom, maar ook een politieke keuze: blijven we jaarlijks miljarden subsidie geven aan huiseigenaren, of durven we de woningmarkt eerlijker te maken met oog voor betaalbaarheid, timing en de positie van starters?

■ De vrijwilligersorganisatie Burgerkracht Uit Samenwerking (BUS) merkt op:

Wat je mening ook is over de hypotheekaftrek, een feit is, dat mensen op basis van hun inkomen, bestedingsvermogen zijn overgegaan tot het kopen van een woning. Doorslaggevend was bij vele, de hypotheekaftrek. Om die redenen heeft men in veel van deze gevallen heeft men besloten niet een huis te gaan huren maar te kopen.

Nu menen enkele politieke partijen, als "stunt" het idee in hun verkiezingsprogramma op te nemen, om de hypotheekaftrek ter discussie te stellen en te werken aan afbouw van deze gunstige regeling.

Men geeft aan, niet om de woningbezitters te "pakken" maar om de huizenmarkt los te trekken.

Hierover mag ieder het zijne er van denken.

Terecht dat vele burgers gene vertrouwen meer hebben in de politiek en haar vertegenwoordigers.

Iets af nemen wat tot heden toe werd gebruikt als gunstige regeling, om mensen over de streep te trekken om een woning te kopen en nu vele de 'gok' gewaagd hebben, dit van hen af te nemen.

Het is aan ieder om er wat van te vinden. Maar ene reden te meer om op 29 oktober 2025 in het stemhokje ook hier even bij stil te staan.

Kunnen wij u ergens mee van dienst zijn b.v.:

Over de inhoud van het bericht of andere zaken op het terrein van informatie verstrekken, het geven van adviezen of hulpverlening bij opstellen van brieven, bemiddeling of begeleiding op terreinen van:

Uitkeringen, regelingen, voorzieningen, werk en inkomen, wonen, zorg, ouderenbelangen, armoede, schulden etc., dan bieden dat bieden wij u **geheel kosteloos** aan.

Wij als belangenorganisatie hebben meer als 25 jaar ervaring in de sociaal maatschappelijke dienstverlening.

Mail uw vragen, verzoeken naar: info@debus.nl. Wij dragen zorg voor een reactie mail binnen 24 uur.

Om meer over ons te willen weten verwijzen wij u graag onze website: www.debus.nl

Opgemaakt en gepubliceerd: 13 oktober 2025

Bronvermelding: Radar / BUS

Uitgegeven door: Vrijwilligersorganisatie Burgerkracht Uit Samenwerking (BUS)

