

Met één steen bouw je geen huis

Position paper volkshuisvesting en fiscaliteit

Dit position paper is geschreven als bijdrage aan het Rondetafelgesprek op 2 september 2026 van de Vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van de Tweede Kamer.

DeNederlandscheBank

EUROSYSTEEM

Een gezonde woningmarkt is van groot belang voor de maatschappij en economie. Dit position paper biedt een overzicht van fiscale knelpunten die een goed functioneren van de woningmarkt belemmeren, en doet voorstellen om deze weg te nemen. Deze fiscale knelpunten staan niet op zichzelf: voor een toekomstbestendige woningmarkt zijn gecoördineerde acties op meerdere terreinen tegelijk nodig. DNB publiceerde hierover al diverse studies, waaronder Vier ingrediënten voor een evenwichtigere woningmarkt, Grondslag van een planbatenheffing en Voldoende vraag, tekort aan kapitaal.

1. De uitdagingen op de Nederlandse woningmarkt vragen om een gecoördineerd pakket van maatregelen aan zowel de aanbod- als vraagkant.

De Nederlandse woningmarkt kampt met uitdagingen aan zowel de aanbod- als de vraagkant.

De bouwproductie blijft achter bij de woonbehoefte, terwijl de bestaande woningvoorraad onvoldoende efficiënt wordt benut. De toegankelijkheid van de woningmarkt is verslechterd, terwijl de tweedeling tussen kopers en huurders groeit. Door de sterk gestegen huizenprijzen moeten koopstarters steeds meer financiële risico's nemen om een woning te bemachtigen. Huurders in de private sector besteden een groot deel van hun inkomen aan woonlasten, terwijl de wachttijden voor sociale huurwoningen in veel gemeenten oplopen tot tien jaar.¹ Een deel van deze problemen hangt samen met factoren waarop de overheid weinig invloed heeft, zoals schaarse bouwgrond, hogere rentes en stijgende bouwkosten. Tegelijkertijd worden de knelpunten op een aantal vlakken versterkt door woningmarktbeleid. Fiscale voordelen voor kopers vergroten financiële stabiliteitsrisico's en dragen bij aan hogere woningprijzen. Daarnaast zet regelgeving het investeringsklimaat onder druk, waardoor de nieuwbouw tekortschiet. Om het tij te keren is een gecoördineerd pakket van maatregelen nodig, waarin fiscale aanpassingen een integraal onderdeel vormen.

2. Het afbouwen van fiscale voordelen voor kopers helpt om financiële stabiliteitsrisico's te verkleinen en de stijging van de woningprijzen te temperen.

De fiscale voordelen voor huiseigenaren ten opzichte van huurders drijven de vraag naar woningen nog verder op.

Stel dat twee volledig gelijke huishoudens naast elkaar wonen in exact hetzelfde type woning. Ze hebben hetzelfde inkomen, dezelfde gezinssamenstelling en identieke woonvoorkeuren. Het ene huishouden huurt, terwijl het andere huishouden eigenaar is van de woning. Al snel ontstaan er financiële verschillen: de huurder betaalt vermogensrendementsheffing over spaargeld, terwijl de koper juist belastingvrij vermogen opbouwt in zijn huis. Daarnaast maakt de koper gebruik van hypotheekrenteaftrek, waar beperkt eigenwoningforfait tegenover staat, waardoor de maandlasten dalen. Zo wordt zijn vermogen fiscaal gunstiger behandeld dan dat van de huurder, wat de aantrekkingskracht van koopwoningen vergroot en daarmee de vraag naar koopwoningen stuwt. Tegelijkertijd belemmert dit de doorstroming op de woningmarkt omdat woonvoorkeuren worden verstoord door fiscale prikkels.² Terwijl de fiscale bevoordeling van de eigen woning de rijksbegroting jaarlijks circa €16 mrd kost, ruimschoots meer dan in alle andere OESO-landen.³ Door de fiscale behandeling van huren en kopen dichterbij elkaar te brengen, wordt de tweedeling tussen kopers en huurders verkleind. Dit tempert de vraag naar koopwoningen en heeft daarmee een dempend effect op de woningprijzen.

Diverse regelingen maken het aangaan van hypotheekschulden fiscaal aantrekkelijk, waardoor het financiële stelsel relatief gevoelig blijft voor schokken. Dit geldt vooral voor de hypotheekrenteaftrek, het lage eigenwoningforfait en de (in afbouw zijnde) Wet Hillen. Hierdoor stijgt het besteedbare inkomen van huishoudens, neemt de vraag naar koopwoningen toe en daarmee ook de huizenprijzen. Om deze steeds duurdere woningen te financieren, moeten huishoudens meer lenen, terwijl

¹ Starters die in private huurwoningen wonen zijn het meeste kwijt aan woonlasten, zo'n 31% van hun inkomen (CBS, 2026).

² Eerder onderzoek van DNB (2023) toont aan dat de woonsituatie van 1,8 miljoen huishoudens niet aansluit bij hun voorkeuren. Zo verhuizen ouderen weinig, terwijl veel ouderen juist graag 'levensloopbestendig' zouden willen gaan wonen.

³ Zie [Bijlage 4 Fiscale regelingen](#) van de Miljoenennota 2026 en [OECD](#) (2026), p.92.

Nederlandse huishoudens al relatief hoge hypotheekschulden hebben in vergelijking met andere landen.⁴ De combinatie van hoge schuld niveaus en risicovolle nieuwe leningen zorgt ervoor dat de wisselwerking tussen de huizenmarkt en hypotheekschulden nog steeds een belangrijk systeemrisico is voor de Nederlandse economie.⁵ Verdere afbouw van regelingen die hypotheekschuld fiscaal stimuleren zou helpen om financiële stabiliteitsrisico's verder te verkleinen en stijgende woningprijzen te temperen.

Vanuit het oogpunt van financiële stabiliteit is verruiming van de leennormen onwenselijk. In een krappe woningmarkt leidt extra financieringsruimte als gevolg van ruimere leennormen vooral tot meer risicovol leengedrag en hogere huizenprijzen. Tegelijkertijd kan verkrapping van de leennormen de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt verder verslechteren, vooral voor starters. Een brede beleidsmix is nodig om de kwetsbaarheden te verkleinen, waaronder het verminderen van fiscale prikkels en vergroten van het woningaanbod. In een meer evenwichtige woningmarkt, met een beter functionerende huurmarkt, kunnen krappere leennormen op termijn de financiële stabiliteit bevorderen.

3. Meer woningbouw vereist dat de belangrijkste knelpunten tegelijkertijd worden aangepakt, waaronder een onvoldoende aantrekkelijk investeringsklimaat.

Om de krapte op de woningmarkt terug te dringen, moet het woningaanbod beter aansluiten bij de vraag. Bij nieuwbouw geldt het *weakest-link-principe*: de woningbouwproductie wordt uiteindelijk bepaald door het grootste knelpunt in het bouwproces. Dit vraagt om beleid dat de belangrijkste knelpunten gelijktijdig aanpakt. Dit position paper licht het investeringsklimaat voor nieuwbouwwoningen uit, omdat dit duidelijk raakt aan de expertise van DNB. Een beter investeringsklimaat alleen is echter niet voldoende om de woningbouw op het gewenste niveau te krijgen. Ook knelpunten als het tekort aan bouwlocaties, hoge grondprijzen, capaciteitsproblemen bij gemeenten en ontwikkelaars en complexe samenwerkingstrajecten beperken de nieuwbouw.⁶

Een van de knelpunten bij de nieuwbouw is een onvoldoende aantrekkelijk investeringsklimaat.

Bij de financiering van de nieuwbouw speelt de overheid immers een minder grote rol dan vroeger.⁷ Zonder een terugkeer naar het historische niveau van publieke financiering, wat grote gevolgen zou hebben voor de begroting, zijn hoge bouwambities daarom alleen haalbaar wanneer voldoende financiering komt van marktpartijen. Internationale en particuliere investeerders hebben zich de afgelopen jaren echter teruggetrokken uit de Nederlandse nieuwbouw door een combinatie van hogere rentes en verschillende beleidswijzigingen.⁸ Een verbetering van het investeringsklimaat is daarom noodzakelijk om voldoende kapitaal aan te trekken voor de nieuwbouw. Dit kan onder andere door op lange termijn meer beleidszekerheid te bieden aan investeerders, bovenwettelijke gemeentelijke eisen terug te dringen en de Wet betaalbare huur te evalueren op effecten voor de nieuwbouwfinanciering.

Bij maatregelen die het rendement van nieuwbouwprojecten verbeteren, is flankerend grondbeleid nodig. Door ruimtelijke beperkingen en regelgeving reageert de nieuwbouw namelijk slechts beperkt op financiële prikkels, waardoor dergelijke maatregelen kunnen leiden tot hogere grondprijzen. Een optie is de invoering van een gemeentelijke planbatenheffing op waardestijgingen van grond als gevolg van bestemmingswijzigingen. Dit maakt speculatie met grondposities minder aantrekkelijk, vergroot de financiële ruimte van gemeenten voor investeringen in woningbouw en de publieke ruimte, en kan sterke prijsstijgingen van nieuwbouwgrond dempen.⁹

⁴ De totale Nederlandse hypotheekschuld ten opzichte van het bbp lag de afgelopen twee jaar net onder de 80%. Ter vergelijking: in de eurozone bedroeg de gemiddelde schuldratio van huishoudens in 2025 ongeveer 50%.

⁵ Zie de [Monitor leennormen en financiële stabiliteit](#), DNB & AFM (2026) en [ons besluit m.b.t. de 458-maatregel](#).

⁶ Zie [Op grond kun je bouwen. IBO woningbouw en grond](#) (2024).

⁷ Sinds de Tweede Wereldoorlog gingen hoge bouwambities gepaard met omvangrijke bouwsubsidies, die in de jaren 80 opliepen tot circa 1,8% bbp. In de decennia daarna namen deze subsidies af en verschoof de nadruk naar nieuwbouw door private partijen, die daarvoor ook meer ruimte kregen. Tegenwoordig zijn de bouwambities opnieuw hoog, terwijl de huidige bouwsubsidies slechts circa 0,1% bbp bedragen en de woningmarkt in toenemende mate wordt gereguleerd.

⁸ Zie onze recente analyse [Voldoende vraag, tekort aan kapitaal. Wie gaat de nieuwbouw van huurwoningen financieren?](#)

⁹ Zie onze analyse [De grondslag van een planbatenheffing](#), DNB (2025)