

Met één steen bouw je geen huis

Position paper volkshuisvesting en fiscaliteit

Dit position paper is geschreven als bijdrage aan het Rondetafelgesprek op 5 juni 2025 van de Vaste Kamercommissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van de Tweede Kamer

DeNederlandscheBank

EUROSYSTEEM

Dit position paper biedt een overzicht van belangrijke fiscale knelpunten en oplossingsrichtingen om de woningmarkt beter te laten functioneren. DNB publiceerde hierover al diverse studies, onder meer over [vier ingrediënten voor een evenwichtigere woningmarkt](#), [kostenverschil tussen koop en huur](#), [Box 3-hervormingen](#) en de [planbatenheffing](#)¹.

1. De uitdagingen op de Nederlandse woningmarkt vragen om een gecoördineerd pakket van maatregelen.

De Nederlandse woningmarkt kampt met uitdagingen aan de aanbod- en vraagkant. Er zijn veel extra woningen nodig en de bestaande woningvoorraad wordt niet efficiënt ingezet. De toegankelijkheid verslechtert, vooral door de sterk stijgende huizenprijzen, waardoor met name koopstarters steeds meer financiële risico's moeten nemen om een woning te bemachtigen. Tegelijkertijd is er een groeiende tweedeling tussen kopers en huurders. Deze problemen ontstaan door een tekortschietende nieuwbouw, ondoelmatige fiscale ondersteuning en vraagstimulering, terwijl de efficiëntie van het woningaanbod te wensen overlaat. Om het tij te keren is een gecoördineerd pakket van maatregelen nodig, zowel aan de aanbod- als vraagkant.

2. Het fiscale stelsel stimuleert de vraag naar koopwoningen en draagt daarmee bij aan stijgende woningprijzen.

De fiscale voordelen voor huiseigenaren ten opzichte van huurders drijven de vraag naar woningen verder op. Stel dat twee volledig gelijke huishoudens naast elkaar wonen in exact hetzelfde type woning. Ze hebben hetzelfde inkomen, dezelfde gezinssamenstelling en identieke woonwensen. De ene familie huurt, terwijl de andere familie 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, waardoor de maandlasten dalen. Zo groeit zijn vermogen sneller dan dat van de huurder, wat de aantrekkingskracht van koopwoningen vergroot en dus de vraag naar koopwoningen opstuwt. Tegelijkertijd belemmert dit de doorstroming op de woningmarkt.² Aan de andere kant brengt een hoge hypotheekschuld ook risico's met zich mee: de koper is gevoeliger voor schommelingen in de economie. Door de fiscale behandeling van huren en kopen dichter bij elkaar te brengen, wordt de kloof tussen kopers en huurders verkleind.

Diverse regelingen bevorderen de opbouw van hypotheekschuld door huishoudens, wat de vraag naar koopwoningen aanjaagt. 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 worden huizenprijzen opgedreven. Ook hypotheekrenteaftrek boven de leennormen dragen bij aan hogere woningprijzen, doordat die de financieringsruimte van kopers verder vergroten. Dat leidt, gegeven het starre woningaanbod, slechts tot hogere prijzen. De (extra) lening levert bovendien een onbedoeld belastingvoordeel op.³ Huishoudens die boven de Nibudnormen lenen, ontvangen voor de gehele lening meer hypotheekrenteaftrek. Deze extra belastingkorting is ondoelmatig en onbedoeld en komt voornamelijk terecht bij vermogende huishoudens.⁴ Verdere afbouw van regelingen die hypotheekschuld fiscaal stimuleren en het maximaliseren van hypotheekrenteaftrek tot de leennormen (zowel in termen van maximale leningen als rentepercentages), zouden helpen om deze distorsie te beperken. Dit kan niet los worden gezien van beleid dat de leen- en bestedingsruimte voor woningen inperkt. Hiervoor is het verlagen van de LTV-limiet belangrijk. Ook kan worden gekeken naar soepele voorwaarden voor startersleningen en de vrijstelling van de

¹ Wat kan een planbatenheffing opleveren?, Nieuwsbericht, DNB, 2 juni 2025 (te verschijnen).

² Dit is eerder genoemd in [Bouwstenen voor een beter belastingstelsel](#) en door [DNB](#) (2021). Eerder onderzoek van [DNB](#) (2023) toont aan dat de woonsituatie van 1,8 miljoen huishoudens niet aansluit bij hun voorkeuren.

³ Zie [IBO Vermogensverdeling](#) (2022) en [DNB](#) (2023).

⁴ Zie [IBO Vermogensverdeling](#) (2022).

overdrachtsbelasting voor starters. Naast de onwenselijke gevolgen voor de woningmarkt, is het budgettaire beslag van de fiscale behandeling van de eigen woning ook omvangrijk, zo'n € 14 mrd per jaar.^{5,6}

3. Het vergroten van het woningaanbod vraagt om het aanpakken van de belangrijkste knelpunten en het beter benutten van bestaande woningen.

Met maatregelen enkel gericht op de vraagkant lossen we de problemen op de woningmarkt niet op. Er moet ook iets gedaan worden aan aanbodkant. De belemmeringen die de bouw van nieuwe woningen in de weg staan moeten worden weggenomen. Ook kunnen bestaande woningen beter worden benut. Dit laatste kan door meer woningen te creëren binnen bestaande gebouwen of door bestaande woningen beschikbaar te maken voor meer mensen.⁷

In het vorig jaar verschenen IBO "Op grond kun je bouwen" is in kaart gebracht welke vraagstukken er spelen bij de bouw van nieuwe woningen. Zo is problematisch dat woningschaarste niet gaat zitten in de woningprijs, maar in de grondprijs. Het marktmechanisme lokt dus maar in beperkte mate extra aanbod uit. Daarnaast ontbreekt het aan bouwlocaties, zijn de grondprijzen hoog, is er onvoldoende capaciteit bij ontwikkelende partijen en gemeenten, zijn er onrendabele toppen in de woningbouw en is er tot slot veel beleidsonzekerheid, wat het kopen van een woning met het doel deze te verhuren (bijvoorbeeld door woningcorporaties) minder aantrekkelijk maakt. Daarnaast is de realisatie van nieuwbouwwoningen een proces waarbij vele partijen moeten samenwerken. Deze samenwerking kan op veel punten knellen en zo het extra woningaanbod beperken. Het is daarbij belangrijk te erkennen dat de productie van voldoende woningbouw onderhevig is aan het "weakest link"-principe: de uiteindelijke productie wordt bepaald door de meest remmende factor. Het ontbreekt op dit moment echter aan gestructureerd inzicht in hoeveel woningen op welke knelpunten blijven haken, en of dit knelpunten zijn die op rijksniveau, gemeenteniveau of op gebiedsniveau liggen. Strakke monitoring van de voortgang in de woningbouw is dus van groot belang, evenals effectief interveniëren wanneer de voortgang stukt. Een krachtiger instrumentarium voor overheden, zodat zij meer regie krijgen, kan helpen de randvoorwaarden te verbeteren.⁸ De Wet Versterking Regie Volkshuisvesting beoogt de samenwerking en eventueel geschillenbeslechting tussen de verschillende overheidslagen te stroomlijnen. Dit is zonder meer een stap in de goede richting; de toekomst zal uitwijzen of deze stap ook voldoende is.⁹ Tot slot, hoe dan ook lijkt het "no regret" om zoveel mogelijk vooruitgang te boeken op de dossiers waar op dit moment schaarste heerst — zoals het energienet, stikstof en arbeidskrachten.

Op elk van de onderdelen in de hierboven beschreven bouwketen zijn interventies mogelijk, en vermoedelijk ook nodig. Een nuttige optie die we hier uitlichten is het introduceren van een gemeentelijke heffing op de waardeestijging door bestemmingswijzigingen (een planbatenheffing). Daardoor wordt het speculeren op waardeestijging van grondposities minder aantrekkelijk en krijgen gemeenten meer middelen voor investeringen in woningbouw en in de publieke ruimte.¹⁰

Woningbeleid kan leiden tot meer knelpunten. We moeten ons ervan bewust zijn dat woningbeleid ook averechtse effecten kan hebben op de randvoorwaarden. Zo zal de beoogde bevrozing van huren de investeringscapaciteit van woningcorporaties verder verminderen.¹¹ Huurders kunnen ook worden geholpen met gericht beleid via bijvoorbeeld de huurtoeslag. Ook andere beleidsmatige knelpunten spelen een rol. Wisselende maatregelen en onduidelijke richtlijnen geven onzekerheid bij zowel marktpartijen als huishoudens. Er is behoefte aan helder en consistent beleid.

⁵ Zie [Bijlage 10 Fiscale regelingen](#) van de Miljoenennota 2025.

⁶ Volgens een [analyse](#) van de OESO (2021) is dit hoog vergeleken andere OESO-landen.

⁷ Het kabinet heeft hier plannen voor, zie [Volkshuisvesting Nederland](#).

⁸ Zoals voorgesteld in [IBO Woningbouw](#) (2024).

⁹ Zie ook [Wat kan een planbatenheffing opleveren?](#), Nieuwsbericht, DNB, 2 juni 2025 (te verschijnen).

¹⁰ [Wat kan een planbatenheffing opleveren?](#), Nieuwsbericht, DNB, 2 juni 2025 (te verschijnen).

¹¹ Deze stond al onder druk, zie [IBO Woningbouw](#) (2024).