

Introductie Sophie Steins Bisschop t.b.v. rondetafelgesprek volkshuisvesting en
fiscaliteit, 2 september 2026

Voorzitter, dank.

Dank dat ik vandaag namens De Nederlandsche Bank tot u mag spreken. Laat ik met één observatie beginnen: de huidige situatie op woningmarkt is geen geïsoleerd probleem. Het raakt mensen, het raakt onze economie, en uiteindelijk ook onze financiële stabiliteit. Bij de Nederlandsche Bank kijken wij vooral naar de woningmarkt vanuit die economische bril en vanuit het oogpunt van financiële stabiliteit.

Laat me drie voorbeelden geven waarom de woningmarkt vastloopt en hoe dat ons breder raakt.

Ten eerste, de hoge hypotheekschulden. Nederlanders hebben hypotheekschulden ter hoogte van 80% van het bbp. In Europa is dat gemiddeld 54%.

Nieuwe hypotheeklen van starters zijn bovendien vaak risicovol: meer dan de helft leent meer dan 90% van de woningwaarde.¹

Als huizenprijzen dalen, houden vooral deze Nederlanders eerder de hand op de knip. Daardoor beweegt onze economie sterker mee met ontwikkelingen op de woningmarkt dan in andere landen. Dit kan ook gevolgen hebben voor de financiële stabiliteit. Tijdens de financiële crisis werd die kwetsbaarheid pijnlijk zichtbaar.

Ten tweede: het structurele tekort aan woningen.

Al jaren bouwen we te weinig, terwijl het aantal huishoudens groeit.

Als het aanbod achterblijft, stijgen de prijzen verder.

Een gemiddelde woning kost inmiddels € 542.000.²

Voor bijna twee derde van de huishoudens is dat niet betaalbaar.

Dat is natuurlijk vooral een maatschappelijk probleem.

Ten derde, en dat is hieraan gerelateerd. De Nederlandse vrije huursector is klein: 14% van de totale voorraad.³

In Duitsland is dit bijna de helft en in België 20%.

Juist deze sector is cruciaal voor mensen die niet kunnen kopen of sociaal huren. En ook voor onze arbeidsmobiliteit: als mensen minder makkelijk kunnen verhuizen voor werk, remt dat de productiviteit en het groeivermogen van onze economie.

Wat is de relatie met fiscaliteit, het thema waarvoor we hier vandaag zijn?

De hoge schulden en hoge huizenprijzen komen niet uit de lucht vallen.

¹ Monitor leennormen en financiële stabiliteit, DNB & AFM (2026)

² Calcasa kwartaalbericht K1 2026

³ CBS, 1 januari 2025

De overheid geeft jaarlijks € 16 miljard uit aan fiscale voordelen voor huiseigenaren.⁴ Dat vergroot de financieringsruimte en drijft de vraag naar koopwoningen op. Het afbouwen van deze voordelen remt de prijsstijgingen en verkleint stabiliteitsrisico's. Eerder onderzoek laat zien dat geleidelijke afbouw, met terugsluis, kan plaatsvinden zonder grote negatieve effecten op koopkracht of huizenprijzen.⁵

De financiële verschillen tussen kopen en huren verstoren ook de woonkeuze. Uit onderzoek blijkt dat voor 1,8 miljoen huishoudens de woonsituatie niet aansluit bij hun intrinsieke voorkeuren.⁶ Veel ouderen zouden liever huren en veel jongeren zouden liever kopen. Deze mismatch belemmert de doorstroming op de woningmarkt.

Daarnaast is het investeringsklimaat verslechterd. Er worden te weinig huurwoningen gebouwd, en beleggers trekken zich terug. Fiscaliteit speelt daar óók een rol in.

Ik begon mijn verhaal met de constatering dat de woningmarkt geen geïsoleerd probleem is. Laat me afsluiten met de logische tegenhanger: de oplossing is dat óók niet. Fiscaliteit kan het cement zijn dat vraag en aanbod dichterbij elkaar brengt. Maar cement alleen bouwt geen huis. Zonder andere bouwstenen — grondbeleid, huurbeleid en snellere procedures — loopt de woningmarkt alsnog vast.

Een woningmarkt die niet geïsoleerd vastloopt, vraagt om een aanpak die evenmin geïsoleerd is: een gecoördineerd pakket aan maatregelen, waarvan fiscale aanpassingen integraal onderdeel zijn.

Voorzitter, dank.

⁴ Bijlage 4 Fiscale regelingen van de Miljoenennota 2026

⁵ DNB (2021). Vier ingrediënten voor een evenwichtigere woningmarkt.

⁶ DNB (2023). 1,8 miljoen huishoudens woont liever anders.