

Nederlandse Vereniging van Banken:

Een integrale visie op de woningmarkt - samenvatting

Banken spelen een cruciale rol bij de financiering van de eigen woning door vele consumenten. De woningmarkt herbergt een enorm vermogen in huizen van meer dan 700 miljard euro en kredietuitzettingen tegen de 400 miljard euro.

Van het grootste belang voor de banken, vooral in het belang van hun klanten, is de stabiliteit en de rust op de woningmarkt te bewaren, en zich ervan te verzekeren dat overheidsbeleid rond de behandeling van de eigen woning bijdraagt aan die stabiliteit.

De NVB voelt zich daarom geroepen om, nu de onrust over wijzigingen in het overheidsbeleid ten aanzien van de eigen woning en de financiering hiervan enigszins is geluwd, een visie te ontwikkelen op het speelveld waarbinnen volgende discussies over woningmarktbeleid en financieringen zich zouden kunnen afspelen.

In dit rapport worden de belangrijkste factoren die van invloed zijn op de woningmarkt, als geheel van vraag en aanbod, vooral van gezinnen, behandeld. Er zal blijken dat vele vraag- en vooral aanbod-factoren de overheidsdoelstelling van het woningmarktbeleid, namelijk doorstroom van jong tot oud tegen redelijke kosten, belemmeren. De fiscaliteit behoort vooralsnog niet tot een belemmering voor de doorstroom op de koopwoningenmarkt. De huidige academische discussie over de werking van de woningmarkt, de efficiency, de prijsvorming en de fragmentatie in regio's, wordt door de NVB met belangstelling gevolgd.

Ten aanzien van de oplossing van de geconstateerde knelpunten meent de NVB dat de komende jaren de aandacht zou moeten uitgaan naar een betere aansluiting van de woonlasten in resp. de huursector en de koopsector en naar het verbeteren van de nieuwbouwproductie.

De discussie over de hypotheekrenteaftrek behelst primair een politieke discussie over een inkomensverdelings-vraagstuk en behoort derhalve niet tot het beleids-terrein van de banken. Voor elke beleidswijziging die de woningmarkt aangaat, en zeker die op het gebied van de fiscaliteit, geldt echter wel dat timing van eventuele beleidswijzigingen cruciaal is, omdat reacties op abrupte beleidswijzigingen in een markt met zoveel gezinnen grote economische gevolgen kunnen hebben. De banken en hun cliënten hechten een groot belang aan een evenwichtige prijsontwikkeling op de woningmarkt. Het vertrouwen van de consument in het overheidsbeleid en in de economie mag niet onnodig worden geschaad.

NVB integrale visie woningmarkt

1. Inleiding

Het jaar 2003 was onrustig voor de woningmarkt. Terwijl in aanloop naar de verkiezingen de discussies aangaande hypotheekrenteaftrek en de financierbaarheid van woningen hoog opliepen, steeg de onrust in de markt door een tegenvallende economie en toenemende signalen van een steeds verder dalende bouwproductie. De bouwsector zelf voelde sterk de invloed van wat later werd genoemd de bouwfraudes. Minister van VROM Sybilla Dekker is voortvarend aan de slag gegaan en timmert nog steeds hard aan de weg waar het gaat om een gezond evenwicht van vraag, aanbod en doorstroom op de woningmarkt. Dekker inventariseerde dat niet zozeer de financierbaarheid van woningen een aandachtspunt was, maar vooral het evenwicht van nieuwbouw, huurbeleid en niet onbelangrijk het gedrag van bouwbedrijven. Nieuwe maatregelen om dat gedrag aanvaardbaar te houden, bouwvoorschriften, leidden tot meer knelpunten elders in de markt, bouwvertragingen, kosten, etcetera.

Ondanks de langdurige economische recessie waarin ons land verkeert, houdt de woningmarkt zich vrij goed staande. Dat het huidige prijsniveau van koopwoningen zich zo robuust heeft ontwikkeld is, samen met de historisch lage rentetarieven, voor een belangrijk deel te danken aan een aantal omvangrijke marktimperfections, zowel aan de vraag- als aanbodzijde van de woningmarkt.

Het rumoer is niet onopgemerkt gebleven bij de banken, die een belangrijke rol vervullen bij het financieren van woningen. Niet geheel ten onrechte heeft VROM in de ontwikkeling van haar integrale visie ervoor gekozen om de financieringsaspecten even als gegeven te veronderstellen. De NVB besloot een eigen visie te ontwikkelen en aldus bij te dragen aan de discussies over een evenwichtige ontwikkeling van de woningmarkt en daarmee de economie. Consumenten hebben belang bij stabiliteit op de woningmarkt; beweeglijkheid leidt immers alleen maar tot meer onzekerheid, of zelfs meer risico. Onzekerheid bij consumenten uit zich in oplopende verkooptijd, teruglopend aantal transacties en het risico dat de woning niet voor de beoogde verkoopprijs kan worden verkocht.

De overheid heeft langs verschillende wegen veel invloed op de woningmarkt. Het ruimtelijke ordeningsbeleid en de regels die overheden stellen bepalen waar wat en wat niet wordt gebouwd. Het beleid van het Rijk en gemeenten heeft tevens vele ingangen op het inkomensvlak: de hypotheekrenteaftrek, het eigen woningforfait, de overdrachtbelasting, de onroerende zaak belasting, het huursubsidiebeleid, de fiscale behandeling van autovervoer en openbaar vervoer. Verder beïnvloedt de overheid met grote infrastructuur projecten zoals Betuwelijn en HSL de capaciteit in de bouwwereld. De bouwfraude heeft de overheid tot extra maatregelen genoodzaakt, welke van invloed zijn gebleken op de bouwwereld. Het mobiliteitsbeleid (belasting auto, kosten openbaar vervoer) heeft zijn weerslag op waar mensen gaan wonen en werken en daarmee op de regionale woningvraag.

Ook in haar financieel-economisch beleid heeft de overheid grote invloed op de economie en daarmee de ontwikkelingen op de huizenmarkt. De eigen woning is

een steeds grotere rol gaan vervullen in de vermogensvorming van particulieren, hetgeen gezien de toenemende vergrijzing hoog op de agenda zou moeten staan.

Hoewel het verleidelijk is integraal in te willen gaan op alle verschillende aspecten van het overheidsbeleid die van invloed zijn op de woningmarkt, zal deze notitie zich beperken tot imperfecties aan de vraag- en aanbodzijde van de woningmarkt en financieringsaspecten.

Na een presentatie van de doelstelling en subdoelstellingen van het woningmarktbeleid in paragraaf 2, wordt in paragraaf 3 het belang van de banken bij een goed functionerende woningmarkt gedeut. In paragraaf 4.1 en 4.2 worden achtereenvolgens de belangrijkste knelpunten aan de vraag- en aanbodzijde van de woningmarkt besproken. Aan de hand van een aantal mogelijke scenario's wordt daarna de noodzaak van een integrale aanpak van de behandelde vraag- en aanbodbarrières voor een evenwichtige ontwikkeling van de woningmarkt benadrukt.

De banken trachten in deze nota een meer compleet beeld van de woningmarkt te geven dan alleen het fiscale deelaspect, dat tot op heden de politieke discussie naar hun idee te zeer heeft gedomineerd. De academische discussie over de werking van de woningmarkt, waaraan ook VROM zelf deelneemt, volgen zij met meer belangstelling. De NVB heeft overigens niet de pretentie om alle aspecten van de woningmarkt en zijn knelpunten op de doorstroom ook werkelijk volledig te beschrijven; zij bezitten vooral kennis aangaande de financiering van woningen. Vanuit dit uitgangspunt is de nota ontstaan: kennis aangaande de financiering van woningen en observatie van andere knelpunten op de woningmarkt.

Deze notitie wordt afgesloten met een conclusie en een aantal beleidsaanbevelingen.

2. Doelstelling van het woningmarkt beleid

Een overkoepelende doelstelling van het woningmarktbeleid van VROM is
“Het bevorderen van een evenwichtige ontwikkeling van het eigen woningbezit”.

Als gevolg van de vele aspecten van de woningmarkt kent deze doelstelling een aantal verschijningsvormen. Wij kiezen de drie meest relevante:

1. Het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad.

Een kwaliteitsdoelstelling geldt zowel voor de huur- als de koopsector. Aangezien er geen echte kwantitatieve woningnood meer bestaat zoals in de jaren vijftig moeten de doelstellingen die destijds zijn geformuleerd ook aan het huidige tijdsgewricht worden aangepast. De huidige vraag naar woningen betreft met name een vraag naar kwaliteit. Om in de toekomst een onevenwichtige vraagaanbod verhouding (en dus prijsontwikkeling) in sommige segmenten te vermijden dient de kwaliteit van de woningvoorraad hoog op de agenda te staan. Stedelijke herstructurering, inspelen op de lokale woningbehoefte en voorsorteren op de naderende vergrijzingsgolf zijn hierbij kernbegrippen. Naast kwaliteitsimperfecties lijken ook locatieimperfecties te bestaan. De definitie van kwaliteit is daarbij tweeledig: zowel topkwaliteit als een redelijke kwaliteit voor een redelijke prijs (voor m.n. starterswoningen) zijn van belang.

2. Beperking van de regelgeving tot de meest noodzakelijke

De hoeveelheid regelgeving voor de woningmarkt is inmiddels gegroeid tot een omvang die de marktwerking te zeer belemmert. Selectie van de regelgeving is niet alleen zinvol uit oogpunt van administratieve lasten. Maatregelen met een negatieve impact op de woningprijzen moeten, vanwege ingrijpende macro-economische gevolgen, worden voorkomen. Het fiscale instrumentarium (inclusief huur- en koopsubsidies) moet worden getoetst op lange termijn houdbaarheid.

3. Voldoende doorstroom huur/koop en koop/koop

Een voldoende woningdynamiek en meer marktwerking zorgen voor een betere en meer geleidelijke aanpassing van vraag en aanbod op externe schokken en verkleinen de kans op schoksgewijze aanpassingen. Voldoende woningdynamiek wordt bereikt bij zo min mogelijk knelpunten. Een belangrijk onderdeel van een integrale woningmarktvisie is dan ook een brede inventarisatie van de barrières op de woningmarkt die een goede doorstroom van starters tot senioren tegen redelijke kosten belemmeren.

Bevordering eigen woningbezit

In de naoorlogse jaren heeft de overheid zich tot doel gesteld het eigen woning bezit te bevorderen. Dit was destijds gerechtvaardigd in het licht van zorg voor eigendommen en buurt; opbouw van de woningvoorraad enzovoort. Hiertoe is het instrument van de hypotheekrenteaftrek gebruikt, dat heeft bevorderd dat mensen overgingen tot het kopen van een eigen huis. De hypotheekrenteaftrek is overigens al sinds 1915 van toepassing en de betaalde rentekosten werden fiscaal als “Kosten van verwerving van de bron “eigen woning”” behandeld. Doordat mensen slechts een deel van hun netto besteedbaar inkomen aan woonlasten kunnen besteden en de hypotheekrente aftrek een element is van deze netto woonlasten is sindsdien de hypotheekrente-aftrek verdisconteerd in de prijsontwikkelingen op de woningmarkt.¹

In het laatste decennium is het eigen woningbezit gestegen tot 54%. De markt heeft sterke prijsstijgingen gekend in de jaren 70 en 90, en een sterke daling in de jaren 80. Prijsstijgingen werden het laatste decennium mede veroorzaakt door een gespannen woningmarkt en verruiming van de financieringsmogelijkheden door voornamelijk de emancipatie van tweeverdieners. Door deze prijsstijging zijn koopwoningen, ondanks de hypotheekrenteaftrek, minder betaalbaar geworden en lijkt het instrument aan effectiviteit verloren te hebben voor het doel bevordering eigen woning bezit. De behandeling van rente als kosten van verwerving is echter onbetwist.

Hier zouden wij de doelstelling op zichzelf onder de loep willen nemen. In de 21e eeuw dient de doelstelling “bevordering van het eigen woningbezit” aan te sluiten bij de andere doelstellingen van de overheid, die meer gericht zijn op (al dan niet financiële) stabiliteit en evenwichtige ontwikkeling van economie en markten en een grotere eigen verantwoordelijkheid en keuzevrijheid voor burgers.

¹ Stimulering woningbouw na 1945

Na het einde van de tweede wereldoorlog werden ter bevordering van de (sociale) woningbouw in art. 10 van de Wet Belastingherziening 1950 bepaalde woning-maatschappijen fiscaal gefaciliteerd. Het ging om maatschappijen die uitsluitend of nagenoeg uitsluitend de verkrijging, het bezit, het beheer en de vervreemding van na 1 juli 1945 gestichte of herbouwde woningen ten doel hadden. Er dienden wel op enig tijdstip van een boekjaar tenminste 10 woningen tot het vermogen behoren. Deze faciliteit ter bevordering van de (sociale) woningbouw werd overigens m.i.v. 1 januari 1992 afgeschaft.

3. Het belang van de banken bij de werking van de woningmarkt

De financiering van de eigen woning vormt een belangrijk onderdeel van de financiële planning van de consument. Veranderingen in het overheidsbeleid die het eigenwoningbezit dan wel de financiering daarvan beïnvloeden, werken daarmee sterk door naar de consument en de financiële sector. De belangen van banken en consumenten lopen voor wat betreft de woningfinanciering parallel.

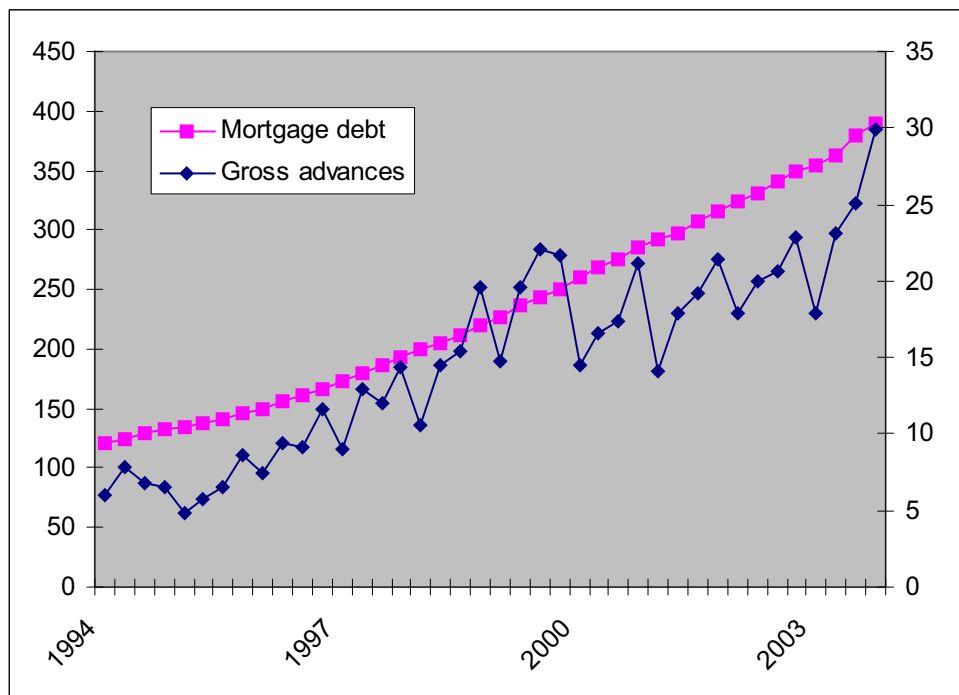
3.1 Vermogen

De eigen woning vormt een belangrijke vermogenscomponent voor de gemiddelde consument. Uit de balanssamenstelling van gezinnen blijkt dat het huizenbezit een waarde vertegenwoordigt van 202% van het bruto binnenlands product (BBP) ultimo 2001. Het financieel vermogen bedroeg ultimo 2001 273% BBP. Dit netto financieel vermogen bestaat uit het saldo van activa, dat wil zeggen pensioenreserves (153% BBP), aandelenbezit (51% BBP) en andere activa (70% BBP). De financiële passiva, dat wil zeggen leningen bedroegen 95% BBP. In 2002 is door de malaise op financiële markten de waarde van pensioenreserves met 15% BBP en het aandelenbezit met 21% BBP afgenomen. Doordat de waarde van het eigen woningbezit zich doorgaans stabiel ontwikkelt dan die van financiële waarden vormt het eigen woningbezit in toenemende mate een bufferfunctie voor de vermogenspositie van Nederlandse huishoudens.

Voor financiële instellingen is zowel het beheer van de financiële activa als de financiering van het eigenwoningbezit van groot belang. Veranderingen in overheidsbeleid werken aldus sterk door naar de financiële sector. Deze cijfers illustreren echter dat de relatie van consumenten met financiële instellingen veel meer terreinen beslaat dan alleen de eigen woning. Gezien het lange termijn karakter van deze relatie en de ingrijpende aard van beleidsveranderingen, verdient het aanbeveling de gevolgen van het overheidsbeleid te beoordelen binnen het geheel van ontwikkelingen die de financiële sector raken.

3.2 Hypothecaire kredietverlening

Na een korte en matige neergang in 2000 en 2001 is het totale bedrag aan bruto hypothecaire leningen de laatste jaren weer gestegen. Daarnaast heeft de per januari 2004 vernieuwde – en voor huizenbezitters ongunstige - fiscale behandeling van overwaarde, in de tweede helft van 2003 incidenteel voor een wat sterkere toename van hypotheekverstrekkingen gezorgd. De totale uitstaande hypotheekschuld op woningen was eind 2003 gegroeid tot 389 miljard euro.



Bron: CBS

3.3 Planning voor de toekomst

Een belangrijke trend betreft de ontwikkeling naar individuele geïntegreerde financiële planning. Aldus kan de financiële sector inspelen op de specifieke eisen van de individuele consument. Binnen deze planning speelt de (financiering van de) eigen woning een belangrijke rol, naast pensioenplanning en andere elementen uit een levensloopbenadering (financiering opleiding kinderen, bijzonder verlof).

Op dit moment vormt de financiering van de eigen woning echter het belangrijkste onderdeel van de vermogensplanning, waarop de consument bovendien direct invloed uitoefent. Het overgrote deel van de pensioenbesparingen heeft immers een collectief, verplicht karakter. Verschuivingen die optreden in de opzet van pensioenregelingen en de groeiende behoefte om in te spelen op individuele wensen op het terrein van levensloopplanning vergroten het belang van geïntegreerde vermogensplanning voor de gemiddelde consument. Overheidsbeleid (inclusief fiscaal instrumentarium) zal sterk van invloed zijn hoe dit zich in de komende decennia zal ontwikkelen. Hiertoe dienen nog de nodige beleidskeuzes te worden gemaakt ten aanzien van:

- Het huisvestingsbeleid en ruimtelijk beleid vanwege de sterke invloed op de ontwikkeling van de koop- en huursector en daarmee op de omvang van het vermogen in huizenbezit;
- Het sociaal-economisch beleid vanwege de sterke invloed op de omvang van de benodigde besparingen alsmede het vermogen om vanuit een baan inkomen te genereren;
- De relatie tussen overheid en financiële sector (o.a. regelgeving).
- De fiscale behandeling van (1) pensioenbesparingen, (2) andere besparingen die gericht zijn op onderdelen van een levensloopregeling, (3) de financiering van de eigen woning, en (4) overige vermogensopbouw.

Voor de financiële sector is een lange termijn visie vanuit het rijk op genoemde terreinen, alsmede bestendigheid van beleid gewenst met het oog op het inrichten van een lange termijn planning voor consumenten. De komende jaren zal de financiering van de eigen woning een dominante plaats blijven innemen binnen het dienstpakket. De omvang van de hypotheekmarkt bedroeg ultimo 2003 EUR 389 miljard, terwijl in 2003 EUR 96 miljard hypotheeklen zijn verstrekt (inclusief herfinancieringen). Het totale uitstaande saldo hypothecaire financieringen zal zich ontwikkelen in lijn met het eigenwoningbezit en woningvoorraad, waarbij tevens het absolute prijsniveau als de mate van hypothecaire financiering van belang zijn.

De afgelopen jaren is het uitstaande saldo hypothecaire financieringen gegroeid door zowel een toename van het eigenwoningbezit, het huizenprijsniveau alsmede de toename van niet-aflossende vormen van hypotheekverstrekking. De komende jaren zullen het eigenhuizenbezit en de woningvoorraad verder toenemen (zowel door woningbouw als verkoop van huurwoningen). Daartegenover staat dat een neutrale of gematigde huizenprijsontwikkeling wordt verwacht, terwijl het overheidsbeleid inmiddels gericht is op beperking van omvang (o.a. bijleenfaciliteit) en tijdsduur (maximum van 30 jaar) van fiscale aftrekbaarheid van hypotheekrentelasten. Per saldo zal de groei van de hypotheekmarkt (exclusief herfinancieringen) als gevolg van deze ontwikkelingen vertragen.

De omvang en het risicokarakter van de markt kunnen echter worden aangetast indien nieuw beleid zal leiden tot vermindering van de stimulering van het eigenwoningbezit, of verdere beperking van de mogelijkheden tot hypothecaire financiering. Dit overheidsbeleid kan naast de directe behandeling van de hypotheekrenteaftrek, ook maatregelen op aanpalende terreinen betreffen waaronder het eigenwoningforfait, onroerende zaakbelastingen en overdrachtsbelasting. Voor een evenwichtige ontwikkeling van de hypotheekmarkt is evenwel een bestendig fiscaal beleid t.a.v. de eigen woning noodzakelijk. Voor de lange termijn is essentieel dat dit beleid voor de eigen woning wordt ontwikkeld in nauwe samenhang met het overheidsbeleid inzake individuele geïntegreerde financiële planning (inclusief pensioen en levensloop) dat past in de verschuiving van publieke naar private verantwoordelijkheid.

4. Vraag- en aanbodbarrières

4.1 Aanbodbarrières

Vergrijzing

Het is een groot vraagteken wat de huizenmarkt gaat doen onder invloed van de vergrijzing. De Nederlandse bevolking zal naar verwachting pas vanaf 2039 in omvang gaan afnemen, terwijl ook het aantal huishoudens in ons land pas rond die tijd haar hoogste punt zal bereiken. De vraag naar woningen zal tot die tijd gestaag blijven toenemen. Met het huidige woningtekort dat blijkt uit woningbehoefte onderzoek en de toename van het aantal huishoudens tot 2035 zal de woningvoorraad in totaal nog met circa 1,5 miljoen woningen moeten groeien.

Dit betekent echter niet dat de woningmarkt en de bouwsector de komende decennia geen ingrijpende veranderingen te wachten staan. Ondanks dat de woningvoorraad nog tot 2039 zal moeten toenemen, verandert de woningbehoefte nu al als gevolg van de naderende vergrijzing. Zo zal de bevolking onder 65 jaar al vanaf 2012 in omvang krimpen. In de komende decennia zal de vraag naar woningen geschikt voor ouderen sterk toenemen, terwijl de vraag naar bijvoorbeeld grote vrijstaande koopwoningen op zijn best gelijk zal blijven. De Nederlandse huizenmarkt is niet ingericht om een dergelijke ontwikkeling op te vangen.

De woningvoorraad sluit daarnaast ook qua grootte niet aan op de toekomstige demografische ontwikkelingen. Terwijl 38% van de bevolking momenteel bestaat uit gezinnen met kinderen zijn circa 70% van de woningen in Nederland eengezinswoningen met een tuin en meer dan drie kamers. Bijna 40% van de woningen heeft zelfs vijf of meer kamers, terwijl 65-plussers gemiddeld slechts een woning met 3,9 kamers bewonen. Nu al is er een tekort aan 140.000 compacte, gelijkvloerse woningen voor zorgbehoevende ouderen, terwijl er een overschot bestaat van 70.000 goedkope huurappartementen in de grote steden. Deze kloof zal de komende jaren groter worden.

De komende decennia zal de totale vraag naar woonruimte niet sterk teruglopen. Wel zal de vraag naar wonen qua samenstelling en woonwensen sterk veranderen. Een belangrijke ontwikkeling hierbij is de groeiende vraag naar luxe en kwaliteit. Daarnaast zal de komende 35 jaar in het teken staan van het toenemende belang van ouderen op de woningmarkt. Zij hebben specifieke woonwensen en worden geconfronteerd met een woningvoorraad die hierop niet is voorbereid. Dit kan tot een onevenwichtige prijsvorming leiden tussen verschillende segmenten op de woningmarkt en tot een verder oplopen van de wachtlijsten in de huursector.

Zeker gezien het relatief beperkt aantal huurwoningen dat voor senioren geschikt is. De huidige ontwikkelingen aan de aanbodzijde van de woningmarkt zullen, met de naderende vergrijzingsgolf in het verschiet, zonder beleidsingrijpen alleen maar leiden tot een toename van de kans op onevenwichtige prijs- en volumeontwikkelingen op de woningmarkt. Uitstel van beleidsingrijpen kan leiden tot een toename van de knelpunten op de woningmarkt. Hiermee wordt ook de vermogensontwikkeling van woningbezitters meer en meer onzeker.

Onvoldoende nieuwbouw

Voor het steeds verder wegzakken van de nieuwbouwproductie zijn vele oorzaken te noemen. Het huidige woningmarktklimaat, de sterk gestegen bouwkosten, de lange doorlooptijd van projecten als gevolg van kennis- en capaciteitsproblemen bij lagere overheden zorgen allemaal dat de risico's voor kopers en bouwers groot zijn. Als gevolg hiervan loopt de vraag naar nieuwbouwwoningen terug en zijn bouwers en ontwikkelaars terughoudend met het opstarten van nieuwe projecten. Met name de veelheid van regels en belangen bij de verschillende overheden vormt een knelpunt voor de bouwproductie. Bouwers kunnen vaak niet bouwen wat en waar de klant wil, terwijl bouwprojecten die wel doorgang vinden vaak forse vertraging oplopen door de veelheid aan regels, inspraakprocedures en een tekortschietend capaciteitsniveau bij lokale overheden. Bovendien worden de kosten van nieuwbouwprojecten extra opgedreven doordat een relatief beperkt deel koopwoningen op een kavel de kosten moeten dragen van de infrastructuur en sociale woningbouw op het hele kavel.

Nieuwbouwaanbod sluit niet aan bij vraag

Meer en meer wordt duidelijk dat het aanbod van nieuwbouwwoningen niet aansluit bij de vraag. Het aantal onverkochte koopappartementen neemt steeds verder toe, terwijl de vraag naar engezinswoningen het aanbod juist overtreft. Daarnaast trekken de hogere inkomensgroepen uit de stad weg omdat ze daar niet in hun woonwensen kunnen voorzien. Als gevolg hiervan drijven zij de huizenprijzen in de landelijke gebieden op en bezetten daar een deel van de woningvoorraad, zodat er in kleinere gemeenten onvoldoende woonruimte bestaat voor de lokale aanwas. Tevens zorgt het tekortschietende nieuwbouwaanbod voor mobiliteitsproblemen. Door de bewust gecreëerde schaarste aan bouwlocaties kan de consument veelal niet wonen waar hij of zij wil wonen of werkt.

De vraag naar woningen zal daarnaast de komende decennia sterk van karakter veranderen. Het aantal ouderen en het aantal eenpersoonshuishoudens nemen enorm toe, terwijl juist ouderen in het algemeen een grote voorkeur blijken te hebben voor het huren van een woning. Zij zullen echter geen genoegen nemen met het huidige kwaliteitsniveau van sociale huurwoningen. Bovendien maken de sterk veranderde en uiteenlopende woonwensen dat grote delen van de bestaande woningvoorraad (met name de naoorlogse wijken in de stedelijke gebieden) niet meer aansluiten bij de wensen van de hedendaagse consument. De afgelopen decennia zijn consumenten een stuk welvarender geworden. De vraag naar woningen (huur en koop) is in toenemende mate een vraag naar luxe en kwaliteit. Een

andere trend is de grotere behoefte bij consumenten om in landelijke gebieden te wonen. Tot slot neemt ook met het toenemende belang van allochtonen in onze samenleving de diversiteit aan woonwensen en woonbehoeften verder toe.

Doorstroming / onvoldoende kansen starters en lage inkomens

Hoewel er misschien geen echte woningnood meer bestaat zoals in de jaren vijftig is er een aantal groepen die qua wonen steeds meer in de knel komen. Starters, lage inkomensgroepen, éénverdieners en senioren die vanuit de koopsector weer willen gaan huren worden geconfronteerd met onvoldoende mogelijkheden om in hun woonwensen te voorzien. Koopwoningen zijn voor een belangrijk deel van deze groep de laatste jaren onbetaalbaar geworden, de wachtlijsten in de huursector worden steeds langer en de doorstroming binnen de huursector en vanuit de huursector naar de koopsector loopt sterk terug, mede doordat het voor veel huurders in financieel opzicht rationeel is om in hun huidige huurwoning te blijven wonen. Duurdere, kwalitatief betere huurwoningen zijn nauwelijks beschikbaar, door de krapte op de huurmarkt zijn particuliere huurwoningen haast onbetaalbaar. Aan de andere kant brengt de stap naar de koopsector een forse toename van de woonlasten met zich mee, terwijl ook hier de kwalitatieve stap vaak heel beperkt is. Niet voor niets is de verkoop van huurwoningen aan zittende huurders praktisch mislukt.

Stedelijke herstructurering stopt

De grootschalige herstructurering van naoorlogse wijken komt nauwelijks op gang. Deels is dit te wijten aan de veel te groots geformuleerde herstructureringsambitie. De huidige stagnatie leidt tot meer realisme. Daarnaast hangt het falen van de stedelijke herstructurering samen met het jarenlang gematigde huurbeleid. Er wonen inmiddels zoveel gezinnen te goedkoop dat een groot deel van de sociale woningvoorraad niet effectief benut wordt. Deze woningen zouden namelijk meer huur kunnen opleveren of tegen een mooie prijs verkocht kunnen worden. Dat zou voor veel corporaties (die met name in de grote steden met een weinig rooskleurige vermogenspositie kampen) herstructureringsprojecten rendabeler en dus meer aantrekkelijk maken. Bovendien belemmert het verhuren tegen een lagere prijs dan de marktprijs de doorstroming. De scheefhuurder heeft geen belang bij een snel vertrek uit zijn huidige huurwoning. De geherstructureerde woning zal in vrijwel alle gevallen meer woonlasten met zich meebrengen en alternatieven zijn elders nauwelijks voor handen. Dit vertraagt de doorstroom enorm.

Marktefficiency

Academische discussies worden gevoerd over de efficiency van de woningmarkt, de aansluiting van vraag en aanbod en hoe vraag en aanbod elkaar vinden, welke in de verschillende regio's in Nederland sterk verschilt. Duidelijk is dat een gedifferentieerd beleid nodig is ter bevordering van de doorstroom. Het effect van overheidsmaatregelen is mede afhankelijk van de werking van markten. Als de werking van de verschillende regionale woningmarkten verschilt, is meer verfijnd

overheidsbeleid nodig om onevenwichtigheden te kunnen herstellen of te kunnen sturen in gewenste richtingen.

4.2 Vraagbarrières

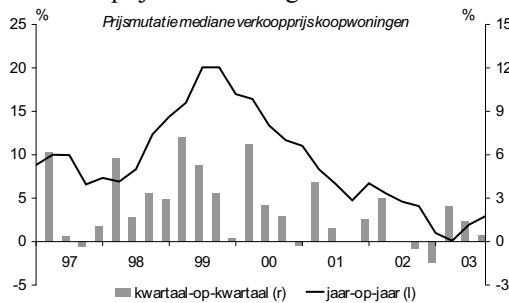
Toegenomen onzekerheid / terughoudendheid bij kopers

De toegenomen terughoudendheid bij potentiële kopers op de woningmarkt kent een aantal oorzaken. Allereerst kent de huidige onzekerheid een duidelijke conjuncturele component. Het economisch klimaat is somber en het werkloze deel van de beroepsbevolking zal nog een tijd oplopen en komt naar verwachting uit op het dubbele van voor de recessie. Bovendien leven we in een tijd van bezuinigingen, premieverhogingen en loonmatigingen. Ten tweede scheidt het partiële overheidsingrijpen op de woningmarkt (lees de bijleenregeling) en de hoofdzakelijk negatieve berichtgeving in de media weinig vertrouwen bij de consument. Een derde reden waarom huishoudens voorzichtiger zijn geworden rondom de aanschaf van een koopwoning is het huidige prijsniveau en de daaraan verbonden hypotheekschuld. Zowel de kans op een daling van de huizenprijzen als de rentegevoeligheid van gezinnen zijn in de turbulente tweede helft van de jaren negentig flink toegenomen. Het is niet meer vanzelfsprekend dat de omvangrijke kostenkoper binnen enkele jaren zijn terugverdiend.

Financieringsmogelijkheden / betaalbaarheid

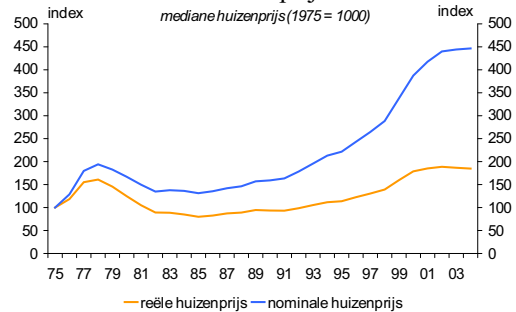
Als gevolg van de sterke toename van het prijsniveau in het afgelopen decennium en de slechts zeer geleidelijke afkoeling (een reële daling van het prijsniveau van 0,5% in 2003) zijn koopwoningen voor een belangrijke groep kopers onbereikbaar geworden.

Nominale prijsontwikkeling



Bron: NVM, Rabobank

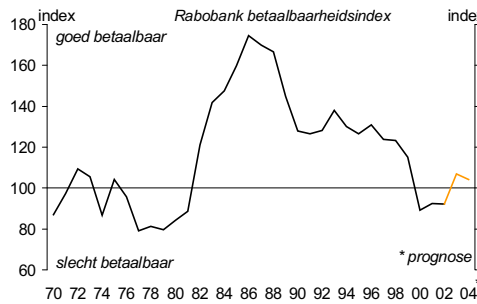
Reële en nominale huizenprijs



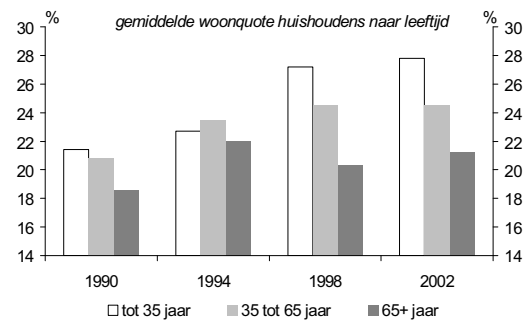
Bron: CBS, NVM, Rabobank

Rabobank betaalbaarheidsindex

Woonquote



Bron: CBS, Kadaster, Rabobank



Bron: verschillende WBO's

Starters, lage inkomens en éénverdieners kunnen nauwelijks of slechts met veel moeite de stap naar een koopwoning maken. Zij moeten zich diep in de schulden steken om een passende koopwoning aan te kunnen schaffen. Als gevolg hiervan is de gevoeligheid voor een sterke toename van de geld- en kapitaalmarktrente en een eventuele huizenprijsdaling de afgelopen jaren sterk toegenomen.

Tevens valt er hierdoor bij hypotheekverstrekkers een minder grote uitbundigheid te bespeuren. Dit is vanuit een risicoperspectief een goede ontwikkeling maar bij een gebrek aan alternatieven op de huurmarkt voor de individuele starters niet. Bovendien wordt de doorstroming op de woningmarkt daardoor vanaf de onderkant van de markt door de verder afnemende betaalbaarheid steeds minder gevoed. De vraag naar koopwoningen in de goedkopere segmenten is hierdoor wel sterk maar er kan te weinig druk van onderuit ontstaan zodat woningbezitters in deze segmenten doorstromen naar het midden- en dure segment. Het prijsniveau aan de bovenkant van de markt, die tijdens de "boom" relatief meer was gestegen, komt zo verder onder druk te staan.

Prijs/kwaliteitsverhouding te hoog

Als gevolg van de jaren van hoge economische groei en de daarmee samenhangende krapte op de arbeidsmarkt zijn de arbeidskosten in de bouw sterk opgelopen. Hetzelfde geldt voor de grondprijzen die als gevolg van de sterke huizenprijsstijging en de bewust gecreëerde krapte op de grondmarkt de afgelopen jaren sterk zijn gestegen. Waar de post grondkosten in 1997 nog ongeveer 22% van de totale stichtingskosten van een nieuwbouwwoning besloegen is dit percentage inmiddels opgelopen tot 30% in 2003; vanwege de beperkte ruimte in Nederland en het pro-groen beleid zullen deze kosten naar verwachting blijven stijgen. Gelijktijdig zijn de rijksoverheid en de gemeenten steeds verder gegaan met extra en aanvullende eisen met betrekking tot bijvoorbeeld architectuur, het gewijzigde Bouwbesluit en zwaardere eisen aan de energieprestatie van een nieuwe woning.

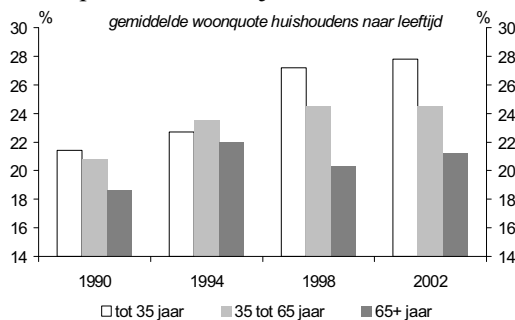
Hoewel er vaak veel te zeggen valt voor de achterliggende reden van deze eisen hebben ze wel voor een forse toename van de bouwkosten gezorgd terwijl huizenkopers niet altijd de waarde van deze kwaliteitsvoorschriften inzien. Al met al zijn de bouwkosten de laatste jaren explosief toegenomen. De prijs van een nieuwbouwwoning ligt daarmee inmiddels boven de marktprijs van een gemiddelde koopwoning.

De vraag naar nieuwbouwwoningen alsmede de bereidheid bij bouwers en ontwikkelaars om nieuwe projecten op te starten staat daarmee onder druk omdat nieuwbouwprojecten in het huidige woningmarktklimaat een ongunstige prijs/kwaliteitsverhouding bieden. Als gevolg hiervan staat ook de doorstroom op de woningmarkt onder druk. Aan de onderkant van de koopsector komen te weinig nieuwe woningen op de markt waardoor starters en doorstromers vanuit de huursector weinig keus hebben en de prijzen sterk oplopen. De overstap van de huur- naar de koopsector is hierdoor de afgelopen jaren prijstechnisch minder aantrekkelijk geworden. Aan de bovenkant van de markt komen te weinig woningen op de markt met een goede prijs/kwaliteitsverhouding waardoor de doorstroom in de gehele woonketen stopt.

Forse toename woonlasten huizenbezitter

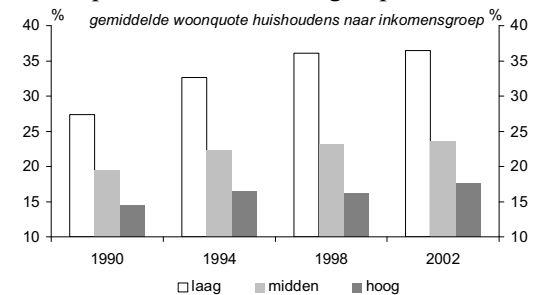
Een laatste factor die de vraag naar koopwoningen beperkt is de snelle toename van de gemeentelijke woonlasten. Gemeenten lijken onvoldoende in staat of bereid hun kosten in de hand te houden en wentelen deze voor een belangrijk deel af op de woningbezitter. De Vereniging Eigen Huis heeft berekend dat de gemeentelijke tarieven in 2004 gemiddeld met 6,5% zullen toenemen. De onroerend zaakbelasting gaat met gemiddeld 6% omhoog. Deze aanhoudende lastenverzwaring zorgt ervoor dat het bewonen van een koopwoning steeds verder aan aantrekkelijkheid verliest ten opzichte van een huurwoning.

Woonquote naar leeftijd



Bron: verschillende WBO's

Woonquote naar inkomensgroep



Bron: verschillende WBO's

4.3 Scenario's: waarom moeten de knelpunten worden opgelost?

Om te komen tot een visie op de woningmarkt kan in een aantal richtingen worden gedacht. Enerzijds verdient een zo breed mogelijke, integrale aanpak van vraag- en aanbodbarrières de voorkeur. De impact van een ingrijpende integrale aanpak is nauwelijks te overzien. Het partieel en één voor één aanpakken van bovenstaande knelpunten vanuit de verschillende disciplines lijkt ook geen zinvolle optie. Niet alleen kost deze aanpak zeer veel tijd, ook is het waarschijnlijk dat verschillende op zichzelf staande maatregelen met elkaar botsen en daarmee de bestaande knelpunten juist verder versterken. Helderheid van de overheid over de integrale aanpak van de woningmarkt is zeer gewenst. Onzes inziens zal de komende jaren doelgericht veel aandacht moeten uitgaan naar een meer marktconforme inrichting van het huurbeleid in de sociale huursector, het aansluiten van woonlasten in huur- en koopsector en naar het verbeteren van de nieuwbouwproductie (met name een gevarieerde productie met een betere prijs/kwaliteitsverhouding).

Met een combinatie van huurbeleid en verbeterde nieuwbouwproductie is een kwalitatieve inhaalslag van de woningvoorraad mogelijk en kan de woningmarkt klaar worden gestoomd voor een evenwichtige toekomst. Wat nodig is is een ruimer aanbod van koop- en huurwoningen. Alleen dan kunnen maatregelen zoals een gedifferentieerd huurbeleid de goedkope scheefhuur en de teruglopende doorstroming in de huursector serieus aanpakken.

Als ondersteunende maatregel kan gedacht worden aan een verlaging van de overdrachtsbelasting. Een lagere of flexibele overdrachtsbelasting kan de doorstroom in de koopsector stimuleren en ruimte vrij maken aan de onderkant van de woningmarkt. Voorwaarde is wel dat de markt, c.q. de aansluiting tussen vraag en aanbod, beter werkt. Een andere ondersteunende maatregel zou een bredere samenwerking kunnen zijn tussen de publieke en de private sector. Waar de woningcorporaties in de grote steden veelal kampen met een zwakke liquiditeitspositie kan de publieke sector hen de herstructureringsopgave (deels) uit handen nemen.

Scenario 1. Behoud huidig woningmarktbeleid

Het tempo waarmee op dit moment de knelpunten op de woningmarkt worden aangepakt is ontoereikend. Bij behoud van het oude woningmarktbeleid zouden de onevenwichtigheden en daarmee de risico's voor een onevenwichtige ontwikkeling op de middellange termijn toenemen. De (kwalitatieve) krapte op zowel de huur- als koopmarkt neemt hierdoor steeds verder toe. Verwacht wordt dat het woningtekort de komende jaren op zal lopen tot 200.000 woningen. Bij een achterblijvend nieuwbouwaanbod en onvoldoende alternatieven in de huursector komt hiermee veel druk te liggen op de onderkant van de koopmarkt. Indien het sentiment de komende jaren verbetert en het beleid niet zou veranderen, is een hernieuwde acceleratie van de huizenprijzen mogelijk. Voor gezinnen met meer dan gemiddeld gezinsinkomen zijn koopwoningen op dit moment nog goed betaalbaar. De woningmarktluchtbel, die nu maar zeer geleidelijk leegloopt, kan op-

nieuw worden opgeblazen. Bovendien zal een verder opdrijven van de huizenprijzen de groep die momenteel al niet of nauwelijks aanspraak maakt op een koopwoning dit helemaal niet meer kunnen bekostigen. De uittocht van de hogere inkomens uit de stad zet door, de huurmarkt raakt verder op slot, etc.

Scenario 2. Meer nieuwbouw, doorstroom huur/koop en koop/koop

Het woningtekort is in de periode 1998-2002 gestegen van 110.000 naar 166.000 woningen. Verwacht wordt, dat bij ongewijzigd beleid, de absolute schaarste aan woningen in de komende jaren eerder toe dan af zal nemen. Oorzaak hiervoor is dat de uitbreidingsproductie achterblijft bij de vraag. Om aan de jaarlijkse uitbreidingsvraag (saldo groei huishoudens en onttrekkingen) te voldoen zullen er jaarlijks 70.000 woningen moeten worden gebouwd. Naast deze kwantitatieve discrepantie sluit het huidige aanbod van woningen niet aan op de huidige en toekomstige kwaliteitswensen van de huishoudens.

Voor een ruimer en naar kwaliteit beter aanbod van woningen is het noodzakelijk dat een aantal knelpunten op zowel de koopwoningmarkt als de huurwoningmarkt wordt aangepakt. Ten eerste dient het aantal bouwlocaties te worden vergroot en moet er meer ruimte komen voor minder massale locaties, zowel in en om stedelijke gebieden en op het platteland. Hierdoor wordt (1) de continuïteit in de bouwproductie bevorderd, (2) het stimuleert de concurrentie tussen marktpartijen (bouwers / projectontwikkelaars) en (3) geeft de koper de keuze uit een veelzijdiger woningaanbod. Door de welvaartsgroei is de vraag naar luxere / duurdere huur- en koopwoningen immers toegenomen. Uitsluitend bouwen aan de onderkant van de markt sluit niet aan bij de zichtbare lange termijn trends (vergrijzing / meer welvaart) en is daarmee geen duurzame strategie.

Daarnaast belemmeren transactiekosten en lastenverzwaringen op de koopwoningmarkt de doorstroming. Aanhoudende lastenverzwaringen (OZB) zorgen er voor dat het bewonen van een koopwoning aan aantrekkelijkheid verliest ten opzichte van een huurwoning. Uit recente berekeningen van het CPB blijkt dat een verlaging van de transactiekosten bij verhuizing van 1%-punt leidt tot een stijging van het aantal verhuizingen van 8%. Verlaging van de overdrachtsbelasting zou dus de doorstroming op de woningmarkt stimuleren, als het aanbod op de vraag zou aansluiten.

Ook een meer marktconforme inrichting van het huurbeleid in de sociale huursector en de productie van naar kwaliteit betere huurwoningen bevorderen de doorstroming. Kopen blijft naar verwachting populair in de komende jaren. Door verkoop van bestaande woningen in de sociale huursector kunnen starters en huishoudens met een laag inkomen op korte termijn in hun woonwens (een eigen koopwoning) worden voorzien. Bovendien kan, door (een deel van) de huurders een meer marktconforme huur te laten betalen, "het scheefhuren" worden beperkt. Hierdoor wordt de doorstroom van goedkope huurwoningen naar duurdere huurwoningen of koopwoningen gestimuleerd. Wij erkennen overigens de complexiteit van dit vraagstuk, dat naast huurbeleid ook aspecten van inkomensbeleid omvat.

Tenslotte kan het bijbouwen van relatief duurder huurwoningen bijdragen aan een grotere doorstroming. De veelheid aan regels en procedures (en gebrek aan bouwlocaties) en de weinig rooskleurige vermogenspositie van (grootstedelijke) woningbouwcorporaties hebben tot nu toe de bouw van duurder huurwoningen beperkt. Het beperken van deze regelgeving en het invoeren van een meer marktconforme (hogere) huur prikkelt woningbouwcorporaties, mogelijk in samenwerking met private partijen, om de productie van duurder huurwoningen te verhogen. Het is echter wel van belang dat het aanbod van relatief duurder woningen (1) aansluit bij de wens van de huurder (meer kwaliteit tegen een betaalbare prijs) en (2) dat het woningen zijn die een lange tijd mee kunnen gaan (en dus aansluiten op de trends van vergrijzing en hogere welvaart). Meer en tevens kleinschalige projecten stimuleren de concurrentie tussen marktpartijen, drukken de bouwkosten en voorzien tevens in de woonwens van de consument.

Oplossen van bovengenoemde knelpunten zal een impuls aan de nieuwbouwproductie geven en de werkgelegenheid in de sector bouwnijverheid stimuleren. Sterker nog, de bouw van meer woningen kan voor een positieve ommezwaai in de werkgelegenheid van de sector zorgen. Hiervoor is het schrappen van allerlei onnodige regels / procedures echter wel nodig, temeer daar dit kan leiden tot lagere bouwkosten.

Een risico in dit scenario vormt een overproductie van nieuwe woningen. Begin jaren tachtig deed dit scenario zich voor. Om de economie uit het conjuncturele dal te helpen deed de overheid in die tijd omvangrijke investeringen in de woningbouw. De relatief sterke toename van de woningvoorraad versterkte de neerwaartse prijsdruk die toentertijd reeds in gang was gezet. Aan dit scenario moet voorsnog geen grote waarschijnlijkheid worden toegedicht vanwege (1) de huidige grote absolute schaarste aan woningen en (2) het aantrekken van de economie.

Scenario 3 . Beleid gericht op vergrijzing

Het is een groot vraagteken wat de huizenmarkt gaat doen onder invloed van de vergrijzing. Het aantal huishoudens neemt de komende decennia nauwelijks af, maar de huishoudens worden wel steeds kleiner en het aantal oudere bewoners neemt drastisch toe. De Nederlandse huizenmarkt is niet ingericht om een dergelijke ontwikkeling op te vangen.

Woonwensen veranderen voortdurend, afhankelijk van de levensfase of de situatie waarin mensen verkeren. In de afgelopen jaren zijn er voornamelijk eengezinswoningen op VINEX locaties gebouwd, overeenkomstig de huidige woonwens maar zonder voldoende rekening te houden met de toekomstige ontwikkelingen. Ouderen hebben in veel gevallen geen behoefte aan een eengezinswoning met meerdere verdiepingen, maar hebben liever een gelijkvloerse woning aan de rand van een dorps- of stadskern. Bovendien zijn de huidige grootschalige uitbreidingslocaties niet ingericht om in de toekomst, zonder enorme ingrepen, eventuele aanpassingen te doen.

Een breder differentiatie van de woningbouw gericht op een brede kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad is nodig om tegemoet te komen aan de veelheid

aan wensen en behoeften. Meer stedelijke herstructurering is hierbij van groot belang opdat de vitaliteit van de stad gewaarborgd blijft en Nederland niet wordt volgebouwd. Na 2035 neemt de bevolking immers af en groen win je niet zomaar terug. Daarnaast kan de zorgverlening effectiever en daardoor beter betaalbaar worden ingevuld in de stedelijke gebieden dan op het platteland.

Het ziet er niet naar uit dat nieuwbouw van woningen voor ouderen het tempo van de vergrijzing kan bijhouden. Zo ontstaan structurele problemen op de huizenmarkt. Er ontstaat opwaartse druk op de prijzen voor de ouderenwoningen en veel ouderen blijven wonen in een huis dat ze eigenlijk te groot vinden. Mocht het wel lukken om dit probleem op te lossen, vindt doorstroming naar de ouderenwoningen plaats, met gevolgen voor de prijzen van de grote woningen.

Flankerend overheidsbeleid/ fiscaliteit

Het fiscale gebouw rond het eigen woningbezit (de hypotheekrenteaftrek, de onroerende zaak belasting, overdrachtsbelasting en het huurwaardeforfait) is momenteel geen beslissend knelpunt in de woningmarkt, waar het gaat om doorstroom binnen de markt voor koopwoningen. Wijzigingen in de sfeer van de overdrachtsbelasting (lees verlaging) kunnen een positieve werking hebben op de doorstroom, als de vraag ook een aanbod vindt. Maximalisering van de toename van de gemeentelijke OZB kan een ongeremde toename van de woonlasten tegen gaan.

Het criterium van “evenwichtige ontwikkeling” zorgt ervoor dat nieuw instrumentarium niet zomaar “vanachter de tekentafel” kan worden bedacht, maar rekening moet houden met de bestaande situatie, zodat geen ongunstige, grote onverwachte schokken in het systeem en in de woningmarktontwikkeling worden veroorzaakt. De huidige hypotheekrenteaftrek geeft de huidige markt ruimte. Beperking van die ruimte heeft onmiddellijk invloed op de financierbaarheid van woningen en daarmee op woningprijzen. Een eventuele aanpassing van het huidige fiscale gebouw dient, mede om de stabiliteit en de dynamiek te waarborgen, zeer geleidelijk te gebeuren, op het juiste moment en zonder de lange termijn planning en financiële stabiliteit van de consument te verstoren. Schokken in het systeem en in de woningmarktontwikkeling moeten worden vermeden.

In dit verband zijn de bevindingen van het IMF interessant, dat de Nederlandse financiële sector onder de loep nam dit voorjaar en bij Financiën onder meer de hypotheekrente-aftrek besprak. Naar verluidt acht het IMF, na hun assessment van de afgelopen maanden, de banken bijzonder weerbaar voor hun hypotheekportefeuilles. Indien de hypotheekrente-aftrek een instrument ter bevordering van het eigen woningbezit is, zegt het IMF het niet effectief te vinden, doordat de Nederlandse woningmarkt een aanbod-gedreven markt is. Indien beschouwd als kosten van verwerving, zoals in de VS, acht het IMF de hypotheekrente-aftrek goed verdedigbaar. Evt afschaffing zou volgens het IMF zeer, zeer geleidelijk moeten gebeuren. Gezien het huidige consumentenvertrouwen zou volgens het IMF op dit moment zeker niet over afschaffing moeten worden gepraat.

5. Conclusies en aanbevelingen

In het voorgaande beschreven wij de knelpunten op de woningmarkt, die een evenwichtige ontwikkeling in de weg staan en doorstroom belemmeren. Banken hebben een groot belang bij evenwichtig werkende markten; dynamiek en voorspelbaarheid, maar ook stabiliteit, van markten zorgen voor mogelijkheden voor banken om hun financieringen aan te bieden. Het belang van de banken loopt in het geval van de woningmarkt gelijk met het belang van de woonconsument. De woningmarkt heeft een extra groot belang, omdat het zeer vele gezinnen betreft, een enorm vermogen in huizen van meer dan 700 miljard euro en uitzettingen tegen de 400 miljard euro.

Met het oog gericht op de toekomst is de huidige status van de woningmarkt niet houdbaar. Het aanbod sluit niet aan op de vraag en de kosten voor gezinnen worden te hoog. Meer nieuwbouw, betere doorstroom van huur naar koop en van koop naar koopwoningen zullen moeten worden gestimuleerd. De woonlasten van huurwoningen zouden moeten aansluiten bij de woonlasten van koopwoningen. Wij ondersteunen dan ook van harte het beleid van VROM om te komen tot een betere doorstroom, alsook haar streven naar een betere marktefficiëncy.

Het huidige fiscale gebouw (hypotheek-renteaftrek, bijleenregeling, huurwaardeforfait, onroerende zaak belasting, overdrachtsbelasting, fiscale behandeling reiskosten) is, bij handhaving van de huidige maatregelen, geen bijzonder knelpunt voor de doorstroming op de woningmarkt, maar kan dat wel worden als wijzigingen worden doorgevoerd, die een te grote schok teweeg brengen ten aanzien van de financierbaarheid van eigen woningen. Verlaging van de overdrachtsbelasting kan wel een positieve werking hebben maar ook het effect van wijzigingen in de overdrachtsbelasting zijn afhankelijk van de werking van de markt. Maximalisering van de toename van de gemeentelijke OZB kan een ongeremde toename van de woonlasten tegengaan.

Het fiscale gebouw is momenteel in de markt en haar prijsontwikkeling verdisconteerd. Een eventuele aanpassing van het huidige fiscale gebouw dient, mede om de stabiliteit en de dynamiek te waarborgen, zeer geleidelijk te gebeuren, op het juiste moment en zonder de lange termijn planning en financiële stabiliteit van de consument te verstoren. Vóór alles dient het vertrouwen van de consument in stabiel overheidsbeleid en in de economische ontwikkeling te worden gecoesterd. Dat betekent dat de overheid ernaar moet blijven streven dat de prijsontwikkeling op de woningmarkt in lijn moet blijven met de algemene prijsontwikkeling.