

Nederlandse samenvatting masterscriptie

QUID PRO QUO

Een onderzoek naar het effect van de Wet Betaalbare Huur en Belastingplan 2023 op het investeringsgedrag van particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt en de positie van particuliere huurders.

Ingediend bij de Technische Universiteit Delft voor de graad van Master of Science in Architectuur, Stedenbouw en Bouwkunde, in samenwerking met Vastgoed Belang.

14 februari 2024

J.L. (Jona) Duurland

Onder begeleiding van:

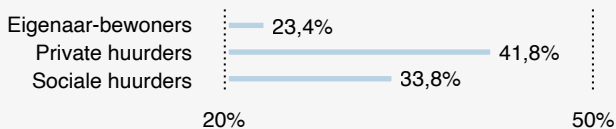
Prof.dr. P.J. (Peter) Boelhouwer

Dr. J.S.C.M. (Joris) Hoekstra

Inleiding

Nederland kampt met een woningcrisis, gekenmerkt door een tekort aan woningen en sterk gestegen huur- en koopprijzen (Boelhouwer, 2023). Middeninkomensgroepen, waaronder veel starters, zijn vaak afhankelijk van de particuliere huursector van de Nederlandse woningmarkt, omdat hun inkomens te hoog zijn om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar te laag om een eigen woning te kopen. De maandelijkse huren in dit deels ongereguleerde segment zijn aanzienlijk gestegen, waardoor private huurders worden geconfronteerd met veel hogere woonlasten, die met regelmaat als onbetaalbaar worden beschouwd (Zie Figuur 1) (Boelhouwer, 2023; CBS, 2022; Heylen, 2019).

Figuur 1 Totale huisvestingskosten als percentage van het bruto jaarinkomen in 4 categorieën (CBS, 2022)

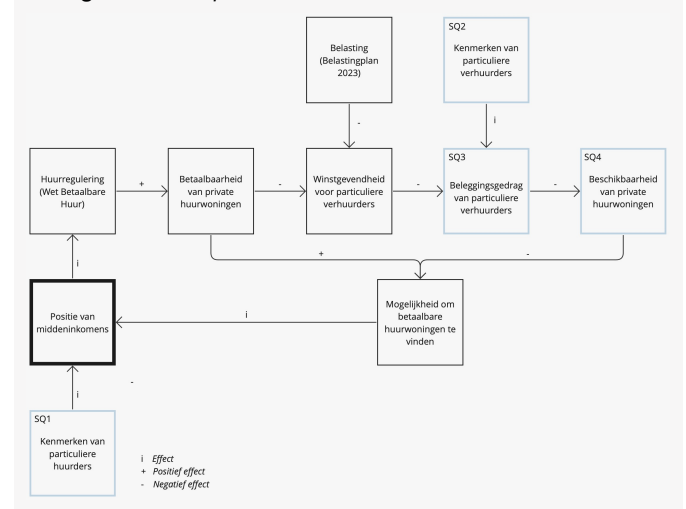


Om de uitdagingen waarmee middeninkomens op de woningmarkt worden geconfronteerd aan te pakken en uitsluiting van stedelijke gebieden, waar de huizenmarkt met name oververhit is, te voorkomen, heeft Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Hugo de Jonge, de Wet Betaalbare Huur ingediend bij de Tweede Kamer (Volkshuisvesting Nederland, 2023b). Het doel van het voorstel is de betaalbaarheid van huurwoningen te verbeteren door een groter segment van middenhuurwoningen te creëren, met een maandelijkse huurprijs van ongeveer €880 tot €1.120 (per 2024) (De Jonge, 2022b). Hoofdzakelijk ambieert de wet een groter deel van de huurmarkt bloot te stellen aan het al bestaande Woningwaarderingssysteem (WWS). Dit puntensysteem bepaalt per huurwoning een maximale huurprijs op basis van een kwalitatieve score en is momenteel alleen van toepassing op het al gereguleerde segment, met prijzen tot €880 of 142 WWS-punten.

Terwijl het voorstel een positief effect heeft op de betaalbaarheid van private huurwoningen, heeft het een negatief effect op de inkomsten van investeerders, zoals particuliere verhuurders (Geuting et al., 2021; Vastgoed Belang, 2022b). Dit zijn natuurlijke personen die eigen vermogen (vaak aangevuld met leningen) investeren of laten investeren in verhuurobjecten, in tegenstelling tot institutionele beleggers die het kapitaal van derden be-

heren, zoals verzekerings- of pensioenfondsen. Voor deze groep particuliere verhuurders komen de negatieve effecten van de Wet Betaalbare Huur bovenop het door staatssecretaris Fiscaliteit en Belastingdienst Marnix van Rij reeds ingevoerde Belastingplan 2023, waarmee de belastingdruk op huurinvesteringen significant is toegenomen (Vastgoed Belang, 2022b). Verschillende publicaties (bijv. Brounen, 2022; Franke et al., 2023) waarschuwen dat de afnemende winstgevendheid particuliere verhuurders en andere private investeerders zou kunnen aanmoedigen tot het uitpanden van (mid-)huurwoningen, wat zou leiden tot een afname van het aanbod. Dit, in combinatie met de aanhoudend hoge vraag naar huurwoningen, zou doelgroepen die afhankelijk zijn van het private huursegment mogelijk verder kunnen benadelen, waardoor de Wet Betaalbare Huur mogelijk het tegenovergestelde van haar beoogde doel bereikt. Dit probleem is ook uitgezet in het conceptueel model afgebeeld in Figuur 2.

Figuur 2 Conceptueel model



Het doel van mijn masterscriptie, getiteld 'Quid pro quo,' binnen de track 'Management in the Built Environment' aan de faculteit Bouwkunde van de TU Delft, was om de kennis over dit onderwerp te vergroten door de effecten van de Wet Betaalbare Huur en het Belastingplan 2023 op het beleggingsgedrag van particuliere verhuurders en de positie van (toekomstige) private huurders te onderzoeken.

Onderzoeksaanpak

Aan de hand van een mixed-method onderzoeksbepanning zijn vier deelvragen beantwoord. In de eerste deelvraag zijn aan de hand van het Woononderzoek 2021 de kenmerken van huurders die huren bij par-

ticuliere verhuurders in kaart gebracht. Het doel hier was om te onderzoeken in hoeverre deze overeenkomsten met de doelgroep van de Wet Betaalbare Huur en hun huidige positie beter te begrijpen. Daarna is aan de hand van een ledenpeiling uitgezet door Vastgoed Belang onderzoek gedaan naar de kenmerken van particuliere verhuurders en hoe zij van plan zijn te reageren op de eerder genoemde beleidsmaatregelen. Ook is de motivatie voor dit beleggingsgedrag kwalitatief onderzocht. Hiervoor is dezelfde ledenpeiling gebruikt, aangevuld met reacties van particuliere verhuurders op de openbare internetconsultatie over de Wet Betaalbare Huur. Ten slotte is het effect van de beoogde reactie van particuliere verhuurders op de beschikbaarheid van betaalbare (midden)huurwoningen bestudeerd, gebaseerd op eigen bevindingen en die van ander onderzoek.

In het onderzoek is kwantitatieve gegevensanalyse uitgevoerd met behulp van SPSS Statistics-software, waaronder statistische analyses zoals steekproefverdelingen, kruistabellen en variantieanalyse (ANOVA). Geavanceerde regressietechnieken zijn opzettelijk vermeden vanwege beperkingen in de beschikbare gegevens. Voor de kwalitatieve analyse is gebruikgemaakt van de software Atlas.ti en de onderzoeksmethodiek Grounded Theory. Deze benadering heeft tot doel theorieën of conceptuele kaders te ontwikkelen die zijn geworteld in verzamelde gegevens, in plaats van te worden geleid door vooraf opgestelde hypothesen (Birks & Mills, 2022).

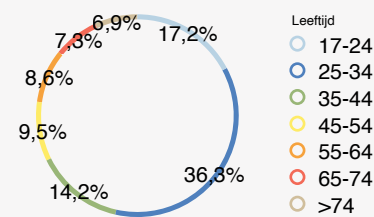
Kenmerken van particuliere huurders

De analyses bevestigen de bevindingen van Whitehead et al. (2016) dat huishoudens in het private huursegment typisch kleiner, werkzaam maar met lagere inkomens, en jonger zijn, zoals te zien is in Figuur 3. Daarnaast ondersteunen de bevindingen de observatie van Boelhouwer (2023) dat deze huishoudens, vaak bestaande uit starters en middeninkomensgroepen, afhankelijk zijn van het particuliere huursegment vanwege beperkte financiële draagkracht (Zie Figuur 4) en uitsluiting van de sociale woningmarkt.

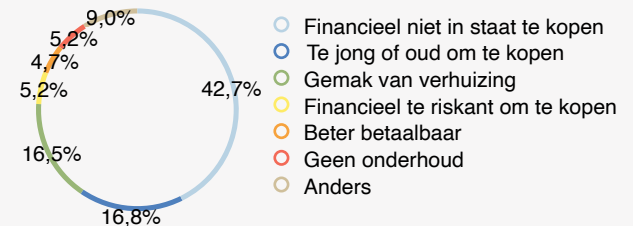
Zoals te zien is in Tabel 1 heeft een aanzienlijke meerderheid van de onderzochte middeninkomens te maken met onbetaalbare woonlasten, wat de constatering van Boelhouwer (2023) over de precaire positie van middeninkomens verder steunt. Wat opvalt is dat een nog groter deel van de huishoudens met een laag inkomen die huren bij een particuliere verhuurder een on-

betaalbare woonquote heeft, terwijl de Wet Betaalbare Huur zich voornamelijk richt op middeninkomens. Echter, de groep met lagere inkomens woont voornamelijk in het reeds gereguleerde segment. Bovendien wordt van woningcorporaties verwacht dat zij zich richten op huishoudens met lage inkomens, terwijl marktspelers zich richten op huisvesting voor midden- en hogere inkomens (Boelhouwer, 2023).

Figuur 3 Huurders van particuliere verhuurders naar leeftijd (BZK, 2022b)



Figuur 4 Huurders van particuliere verhuurders naar huurmotivatie (BZK, 2022b)



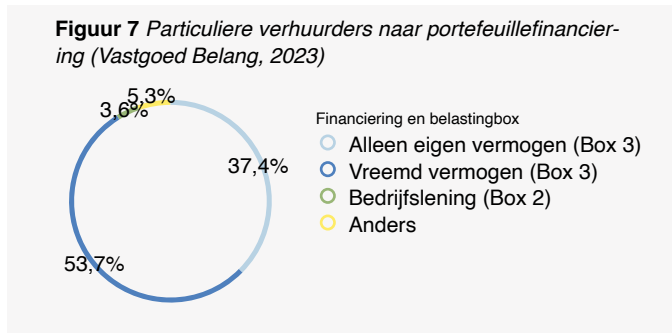
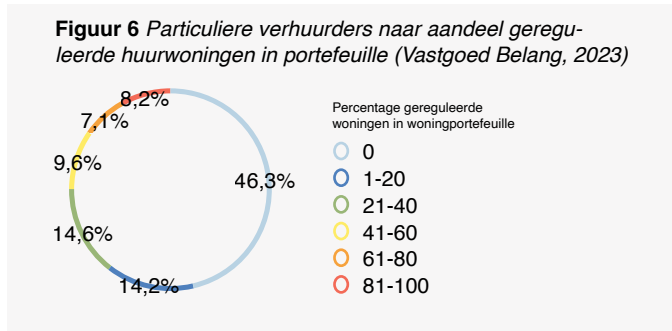
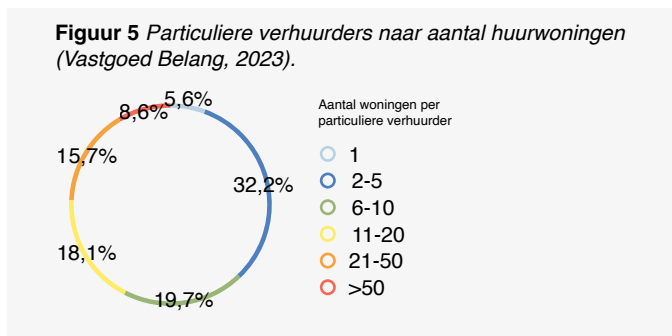
Tabel 1 Huurders van particuliere verhuurders naar inkomen en woonlasten (BZK, 2022b)

Inkomen	Onbetaalbare woonlasten (Woonquote >30%)	Betaalbare woonlasten (Woonquote <30%)
Laag	81,4%	18,6%
Midden	63,2%	36,8%
Hoog	30,9%	69,1%

Kenmerken van particuliere verhuurders

De data van Vastgoed Belang bevestigen tevens het profiel van particuliere verhuurders zoals geschetst door Lennartz et al. (2019): de groep wordt gekenmerkt door een groot aantal individuen, veelal zelfstandig ondernemer, die elk een klein aantal woningen verhuren voor een betrouwbaar pensioen en aanvullend inkomen, terwijl investeerders met een groot aantal woningen zeldzaam zijn (Zie Figuur 5). Zoals geïllustreerd in Figuur 6, zijn particuliere verhuurders voornamelijk (en vaak uitsluitend) actief in grotere gemeenten en het geliberaliseerde segment waar de huren worden bepaald door marktdynamiek. Bovendien maakt de overgrote meerderheid gebruik van vreemd vermogen om hun portefe-

feuilles te financieren en worden deze investeringen belast in box 3 (Zie Figuur 7).

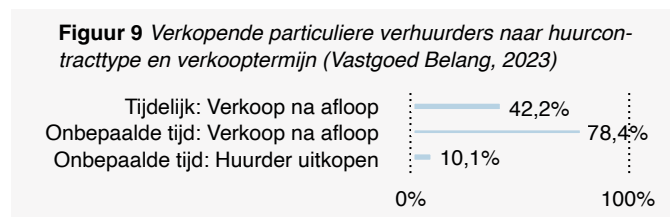
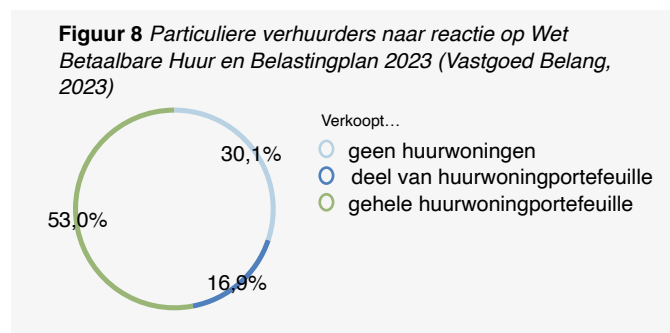


Op basis van statistische inferentie kunnen particuliere verhuurders worden onderverdeeld in vier subgroepen of typen. Het meest voorkomende type is de zelfstandige ondernemer die op kleine schaal verhuurt voor pensioenopbouw. Zij hebben beperkte ervaring als verhuurder, verhuren minder woningen, maken veel gebruik van vreemd vermogen en worden belast in box 3. Deze groep is vergelijkbaar met de kleinere groep particuliere verhuurders die in loondienst zijn, hoewel zij vaker (een deel) van hun portefeuille hebben geërfd. Een derde, vaker voorkomend type is de gepensioneerde die huurinkomsten gebruikt voor huidig levensonderhoud. Deze groep heeft doorgaans meer ervaring, maar verhuurt niet per se meer woningen. In tegenstelling tot andere subgroepen gebruiken zij doorgaans alleen eigen vermogen. Ten slotte is er een kleine groep professionele vastgoedondernemers, die in korte tijd grote verhuurportefeuilles hebben opgebouwd met als voornaamste doel het genereren van aanzienlijke directe inkomsten. Hiervoor maken ze gebruik van aanzienlijk

meer geleend kapitaal en vanwege het gebruik van bv's worden ze vaker belast in box 2.

Effecten op gedrag particuliere verhuurders

Ook bevestigen de data van Vastgoed Belang de veronderstellingen dat als reactie op de Wet Betaalbare Huur en het Belastingplan 2023 grote aantallen particuliere verhuurders beogen om huurwoningen van de hand te doen. Zoals te zien is in Figuur 8, is meer dan de helft van de ondervraagde particuliere verhuurders van plan om hun volledige huurwoningportefeuille uit te ponden, terwijl nog eens een aanzienlijk deel van plan is om een deel te verkopen. Als deze particuliere verhuurders hun intenties nakomen, zal naar de meest conservatieve berekening ten minste de helft van de huurwoningen die momenteel door deze groep worden geëxploiteerd, worden verkocht. Verder blijkt dat de meerderheid van de verkopende individuen voorkeur geeft aan het afwachten van bestaande huurovereenkomsten in plaats van het uitkopen van huurders, zoals afgebeeld in Figuur 9. Deze bevindingen zijn uniek, aangezien geen andere studie concrete resultaten heeft gepubliceerd met betrekking tot de eerder genoemde voorspellingen.



Uit verdere analyse lijkt de reactie om te verkopen voornamelijk gebaseerd te zijn op de afname van directe opbrengsten na de invoering van beide maatregelen. Hoewel voor sommige particuliere verhuurders de situatie onhoudbaar wordt, neemt het merendeel simpelweg geen genoegen met het resterende rendement. Zij stellen dat de verminderde inkomsten niet opwegen tegen het risico en de moeite van het verhuren van woningen, of dat betere rendementen elders kunnen

worden behaald, zoals op buitenlandse woningmarkten. Dit wordt ook weerspiegeld in het volgende citaat:

Als de regelgeving het rendement op mijn investering verlaagt tot onder wat ik redelijk acht gezien de risico's, zal ik moeten kiezen voor een andere investering. Dit betekent dat ik mijn huurwoningen zal verkopen en elders moet investeren.

Particuliere verhuurders die slechts een deel van hun woningportefeuille willen verkopen, geven prioriteit aan de verkoop van woningen die onder de nieuwe wetgeving gereguleerd zullen worden, terwijl ze de woningen blijven verhuren die in het vrije segment boven de nieuwe reguleringdrempel van 187 WWS-punten vallen. In sommige gevallen stelt de verkoop hen in staat om andere woningen te upgraden tot boven deze drempel of om woningen aan te kopen die in het vrije segment blijven.

De groep particuliere verhuurders die ervoor kiest om niet te verkopen, hecht over het algemeen meer waarde aan andere factoren dan aan een hoger rendement. Zo hechten zij bijvoorbeeld emotionele waarde aan het vastgoed of aan hun rol als particuliere verhuurder, hebben zij sociale overtuigingen die hen motiveren om te blijven verhuren, of hebben zij weinig vertrouwen in alternatieve opties. Bovendien wordt een deel van deze groep minder zwaar getroffen door de beleidsmaatregelen, omdat ze bijvoorbeeld alleen woningen verhuren met meer dan 187 WWS-punten of omdat ze belast worden in box 2, zoals ook blijkt uit het volgende citaat:

Veel van mijn panden bevinden zich in het geliberaliseerde segment en zullen dat ook blijven, omdat ze groter zijn dan honderd vierkante meter en zijn gerenoveerd met goede energielabels. Vanwege regelgeving en belastingmaatregelen zullen veel verhuurders verkopen, waardoor het aanbod afneemt. De prijzen in het (krimpende) private segment zullen de komende jaren alleen maar aanzienlijk stijgen.

Uit Tabel 2 blijkt dat de groep particuliere verhuurders die van plan zijn om te verkopen, eerder geneigd is vreemd vermogen te gebruiken. Dit benadrukt de risico's die gepaard gaan met hogere loan-to-value ratio's in combinatie met veranderende beleidsmaatregelen, waarvoor eerder is gewaarschuwd door Lennartz et al. (2019). Andere (statistische) verbanden

suggereren dat degenen die vastgoed verhuren naast hun hoofdberoep eerder geneigd zijn om te verkopen, terwijl grotere professionele spelers of reeds gepensioneerden minder vaak aangeven te zullen verkopen. Bovendien is de neiging om te verkopen minder uitgesproken in kleinere gemeenten.

Hoewel de focus van particuliere verhuurders op een als redelijk beschouwd direct rendement overeenkomt met de bevindingen van Lennartz et al. (2019), lijkt dit enigszins tegenstrijdig met de motivatie voor pensioenopbouw en de langetermijnvisie die door de meeste particuliere verhuurders wordt uitgedragen. Waardevermeerdering van het vastgoed wordt zeer zelden genoemd als reden om ondanks een lager direct rendement toch te blijven verhuren, en de meerderheid van particuliere verhuurders is niet bereid om op dit moment een lager rendement te accepteren voor een hoger direct rendement bij pensionering wanneer hypotheeklasten zijn afgelost en daarmee de operationele kosten lager zijn.

Tabel 2 Particuliere verhuurders naar reactie en financiering, X2 (6, N = 1203) = 16,10, p = .013 (Vastgoed Belang, 2023)

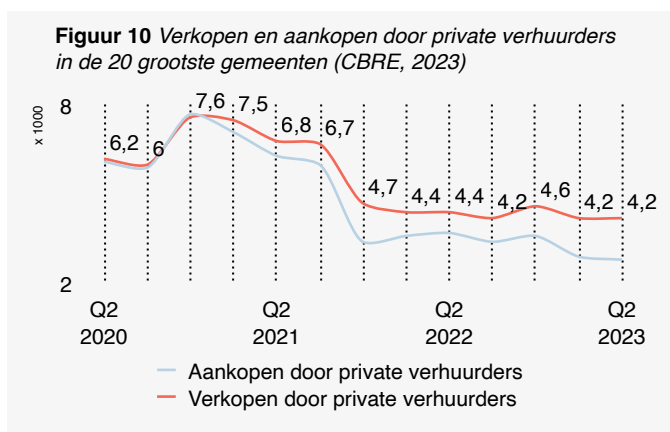
Reactie	Eigen vermogen/Box 3	Vreemd vermogen/Box 3	Bedrijfslening/Box 2	Anders
Verkoopt niet	44,2%	45,3%	4,4%	6,1%
Verkoopt deel	32,5%	57,6%	3,4%	6,4%
Verkoopt alles	35,1%	57,2%	3,1%	4,5%
Totaal	37,4%	53,7%	3,6%	5,3%

Ook valt op dat er onzekerheid heerst over de implementatie van de Wet Betaalbare Huur, wat waarschijnlijk van invloed is op de onderzoeksresultaten. De ondervraagde particuliere verhuurders richten zich voornamelijk op hun intenties in het hypothetische scenario waarin de Wet Betaalbare Huur wordt aangenomen, waarbij sommigen hun scepsis uiten over de waarschijnlijkheid hiervan. Bovendien suggereert een opmerkelijk aantal particuliere verhuurders, die momenteel geen intentie hebben om te verkopen, dat ze later alsnog kunnen overwegen om te verkopen, zodra er meer duidelijkheid komt over hun persoonlijke situatie of wanneer de verkoopmarkt gunstiger wordt.

Effecten op beschikbaarheid huurwoningen

Deze onzekerheid lijkt ook tot uiting te komen in de voltooide verkopen, aangezien de ondervraagde particuliere verhuurders, ondanks hun intentie om een groot

deel van hun huurwoningen te verkopen, feitelijk maar heel weinig woningen hebben verkocht. Dit komt overeen met verschillende andere onderzoeken (bijv. CBRE, 2023; Pararius, 2023a) die aantonen dat de verwachte golf van verkopen nog niet heeft plaatsgevonden. Sterker nog, het aantal verkopen door particuliere verhuurders is sinds 2023 afgenomen, zoals te zien is in Figuur 10. Tegelijkertijd neemt het aantal aankopen nog sterker af, waardoor een groter aantal woningen die eigendom zijn van particuliere verhuurders overgaat naar eigen bewoners, waaronder starters, en het aantal beschikbare huurwoningen langzaam afneemt. Deze afname verhoogt de druk op de huurmarkt (Pararius, 2023a; Pararius, 2023b) en ondersteunt daarnaast de bewering van Vastgoed Belang (2022b) dat het Belastingplan 2023 voornamelijk de operationele uitbreiding belemmert, terwijl de combinatie met de Wet Betaalbare Huur zal leiden tot uitpodingen.



Hoewel een verkoopgolf tot nu toe is uitgebleven, is het namelijk zeer waarschijnlijk dat bij de invoering van de Wet Betaalbare Huur een groot aantal huurwoningen worden verkocht zodra huurovereenkomsten aflopen, gezien de resultaten van dit onderzoek en de verwachtingen van bijvoorbeeld CBRE (2023) en anderen. Gekeken naar de berekeningen van De Jonge (2022b) en CBRE (2023) kan worden aangenomen dat de verkoop van huurwoningen de theoretische winsten in zowel het lagere als het middeldure segment zal tenietdoen. Het aanbod in van middenhuurwoningen kan zelfs afnemen, omdat woningen door het dwingend maken van het WWS naar het lagere segment worden geduwd en daardoor worden verkocht.

Hoewel ontwikkelaars en woningcorporaties zich hebben gecommitteerd aan de bouw van 100.000 woningen tegen 2030, lijkt het onwaarschijnlijk dat dit op korte termijn de beschikbaarheid van middenhuur-

woningen zal verbeteren, gezien het verwachte aantal verkopen. Bovendien lijkt deze toezegging overdreven optimistisch, gezien het afnemende aantal bouwvergunningen, zoals opgemerkt door Boelhouwer (2023), en de beperkende effecten van de Wet Betaalbare Huur op nieuwbouw, zoals vermeld door BRINK (2022). Zodoende is het aannemelijk dat het aantal middenhuurwoningen niet zal toenemen en het totale aantal huurwoningen zal dalen als gevolg van de Wet Betaalbare Huur, in lijn met de opvattingen van diverse publicaties (bijv. Geuting et al., 2022; Vastgoed Belang, 2022b).

Conclusie

Gekeken naar deze effecten van de Wet Betaalbare Huur en het Belastingplan 2023 op het investeringsgedrag van particuliere verhuurders lijkt het onwaarschijnlijk dat deze beleidsmaatregelen een positieve impact zullen hebben op de positie van middeninkomens, in tegenstelling tot het doel van de Wet Betaalbare Huur. Hoewel een iets groter deel van de middeninkomens wellicht in staat zal zijn om een woning te kopen, is het waarschijnlijk dat een groeiend aantal middeninkomens afhankelijk blijft van een afnemend huursegment. Deze ontwikkeling zal leiden tot toenemende spanning op de huurmarkt, waardoor de huurprijzen in het geliberaliseerde deel van de markt mogelijk verder zullen stijgen. In een dergelijk scenario zouden middeninkomens en starters gedwongen worden om een nog groter deel van hun inkomen aan woonlasten te besteden, te verhuizen naar gebieden met minder spanning, of langer bij hun ouders te blijven wonen.

Deze paradox lijkt te ontstaan door de nadruk die wordt gelegd op betaalbaarheid in de Wet Betaalbare Huur, terwijl de focus wellicht eerder op beschikbaarheid zou moeten liggen. Daarnaast wordt beperkt rekening gehouden met de bredere omstandigheden, zoals een verminderd investeringsklimaat en een verhoogde belastingdruk door het Belastingplan 2023. Op sommige vlakken lijkt de Wet Betaalbare Huur haar doelstellingen niet te halen omdat het, net als huurders die betalen om ergens te kunnen wonen, het ene opoffert voor het andere: betaalbaarheid ten koste van beschikbaarheid—*quid pro quo*.

Discussie

Ondanks de uitgesproken intenties van particuliere verhuurders is het niet gegarandeerd dat zij deze zullen

nakomen. Respondenten kunnen van gedachten veranderen, en er bestaat ook de mogelijkheid dat particuliere verhuurders de effecten van beleidsmaatregelen op hun investeringsgedrag overdrijven, in de hoop dat negatieve percepties leiden tot wettelijke aanpassingen of zelfs tot het laten varen van de maatregelen. Bovendien is het onderzoek sterk afhankelijk van gegevens van de belangenvereniging Vastgoed Belang, die de belangen van particuliere verhuurders behartigt, wat inherent vooringenomenheid in hun perspectief met zich meebrengt, al is het onderzoek onafhankelijk uitgevoerd om invloed te voorkomen. Met deze beperkingen in gedachten, kunnen de onderzoeksresultaten een enigszins overdreven beeld presenteren.

De scriptie is in zijn geheel te vinden in de repository van de TU Delft of via de volgende link: <https://reposit-ory.tudelft.nl/islandora/object/uuid:728a86ea-82e2-448b-b929-c8aa0490d6c4?collection=education>

References

- Birks, M., & Mills, J. (2022). *Grounded theory: A practical guide* (3rd ed.). SAGE Publications Ltd.
- Boelhouwer, P.J. (2023). De woningcrisis in Nederland; achtergronden en oplossingen. Monitor Koopwoningmarkt. <https://monitor-koopwoningmarkt.nl/wp-content/uploads/2023/10/De-woningcrisis-in-Nederland.-Achtergronden-en-oplossingen.pdf>
- BRINK (2021, September 9). *Consequenties huurprijsregulering: Analyse en doorrekening van mogelijke maatregelen* (BRINK Referentie B002430/210902/DP/ISO:JvdW/IJ). https://www.brink.nl/cms/wp-content/uploads/ort_Consequenties_huurprijsregulering_%E2%80%93_Analyse_en_doorberekening_van_mogelijke_maatregelen.pdf
- Brounen, D. (2022, October 14). *Een drastische andere woningmarkt: Samen verder vooruit*. <https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2022D53162>
- Cambridge Dictionary (n.d.). Profitability. In *Cambridge Dictionary*. Retrieved September 12, 2023, from <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/profitability>
- CBRE. (2023, November 20). *Huurwoningvoorraad fors omlaag door slechter investeringsklimaat*. <https://www.cbre.nl/insights/reports/huurwoningvoorraad-fors-omlaag-door-slechter-investeringsklimaat>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2022, June 9). *Woonlasten huishoudens; kenmerken huishouden, woning*. <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/84487NED>
- Centraal Bureau voor de Statistiek. (2023, September 7). *Huren stijgen gemiddeld met 2 procent*. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/36/huren-stijgen-gemiddeld-met-2-procent>
- De Jonge, H. (2022a, October 14). *Eerste contouren regulering middenhuur* (Kamerstuk Kenmerk 2022-0000559330). Rijksoverheid. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/10/14/kamerbrief-over-regulering-middenhuur>
- De Jonge, H. (2022b, December 9). *Kamerbrief regulering middenhuur* (Kamerstuk Kenmerk 2022-0000675006). Rijksoverheid. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/12/09/kamerbrief-over-regulering-middenhuur>
- De Jonge, H. (2023a, July 13). *Voortgang programma betaalbaar wonen* (Kamerstuk Kenmerk 2023-0000418843). Rijksoverheid. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/07/13/kamerbrief-over-voortgang-programma-betaalbaar-wonen>
- De Jonge, H. (2023b, November 9). *Stand van zaken wetsvoorstel betaalbare huur* (Kamerstuk Kenmerk 2023-0000650217). Rijksoverheid. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/11/09/kamerbrief-over-stand-van-zaken-wetsvoorstel-betaalbare-huur>

- De Nederlandsche Bank. (2022). *Regulering van het middenhuursegment: Effect op rendement*. <https://www.dnb.nl/media/fskfkw4/dnb-analyse-regulering-van-het-middenhuursegment.pdf>
- Francke, M. (2022, October 24). *Reflectie op huurprijsregulering*. <https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2022D53162>
- Francke, M., van 't Hek, M., Krasniqi, A., & van der Goes, E. J. (2023, Januari 1). *Waarde-effecten maatregelen huursector*. Ortec Finance. <https://www.ortecfinance.com/-/media/project/ortec/shared/files/research-papers/20231101---ortec-finance-waarde-effecten-maatregelen-huurmarkt---vastgoed-belang.pdf>
- Geuting, E., de Leve, E., & Schouten, J. (2022, November 1). *Regulering middenhuur*. Stec Groep <https://www.rijks-overheid.nl/documenten/rapporten/2022/11/01/stec-groep-rapport-regulering-middenhuur>
- Geuting, E., Lentferink, L., de Leve, E., & Schouten, J. (2021, September 1). *Verkenning beleidsopties voor huurprijsregulering van de vrijesectorhuur*. Stec Groep. <https://open.overheid.nl/documenten/ronl-2f39fae7-033f-4971-9e43-8977be990316/pdf>
- Heylen, K. (2019). *Metten van betaalbaar wonen. Naar een nieuwe aanpak?* Leuven: Steunpunt Wonen. https://www.researchgate.net/profile/Kristof-Heylen-2/publication/340681692_Metten_van_betaalbaar_wonen_-_Naar_een_nieuwe_aanpak/links/5e98c7704585150839e37ac9/Metten-van-betaalbaar-wonen-Naar-een-nieuwe-aanpak.pdf
- Lennartz, C., Schilder, F., & van der Staak, M. (2019). *Particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt* (PBL Publication No. 3821). Planbureau voor de Leefomgeving. <https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2019-particuliere-verhuurders-op-de-nederlandse-woningmarkt-3821.pdf>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022a). *Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving*. Rijksoverheid. <https://open.overheid.nl/repository/ronl-789924103b28f6a32678bdd3fc81e5d35b2a320a/1/pdf/beleidsprogramma-versnelling-verduurzaming-gebouwde-omgeving.pdf>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022b, November 1). WoON2021 [Data set]. <https://data.overheid.nl/dataset/c8b1bfe2-f758-4bac-8cbe-611c0ba56f49>
- Pararius. (2023a, June 1). *Huurders verdringen zich voor schaars aanbod in vrije sector*. <https://www.pararius.nl/nieuws/huurders-verdringen-zich-voor-schaars-aanbod-in-vrije-sector>
- Pararius. (2023b, October 12). *Steeds meer huuraanbod verdwijnt naar de koopmarkt*. <https://www.pararius.nl/nieuws/steeds-meer-huuraanbod-verdwijnt-naar-de-koopmarkt>
- Rijksoverheid. (2022, October 7). *Huurders in vrije sector beter beschermd tegen te hoge huurprijsstijgingen*. <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/10/07/huurders-in-vrije-sector-beter-beschermd-tegen-te-hoge-huurprijsstijgingen>

- Rijksoverheid. (2023, March 27). *Wet Betaalbare huur maakt eind aan te hoge huren*. <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/02/27/wet-betaalbare-huur-maakt-eind-aan-te-hoge-huren>
- Van Rij, M. (Guest). (2022, December 5). Het box 3-dilemma voor particuliere vastgoedbeleggers [Audio podcast episode]. In *Vastgoed gezocht*. BNR. <https://www.bnr.nl/podcast/vastgoed-gezocht/10496686/het-box-3-dilemma-voor-particuliere-vastgoedbeleggers>
- Vastgoed Belang. (2022a, October 14). *Stapelingsmaatregelen leidt tot alleen maar minder woningen* [Press release]. https://www.vastgoedbelang.nl/Afbeeldingen/VASTGOED.BELANG.PERSBERICHT.CONTOUREN.REGULERING.MIDDENHUUR_.pdf
- Vastgoed Belang. (2022b, December 13). *Belastingplan 2023 scenario berekeningen*. <https://www.vastgoedbelang.nl/publicaties/VASTGOED.BELANG.SCENARIOBEREKENINGEN.BELASTINGPLAN.2023.221114-2.pdf>
- Voigtländer, M., & Whitehead, C. (2023). Rent controls—A timeless and controversial intervention. *International Journal of Housing Policy*, 23(4), 661-670. <https://doi.org/10.1080/19491247.2023.2272383>
- Volkshuisvesting Nederland. (2022, December 20). *Maximale huurverhoging 2023 vrije sector 4, 1%*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2022/12/20/maximale-huurverhoging-2023-vrije-sector-41>
- Volkshuisvesting Nederland. (2023a, July 3). *Betere bescherming voor huurders met de Wet goed verhuurderschap*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2023/07/3/betere-bescherming-voor-huurders-met-de-wet-goed-verhuurderschap>
- Volkshuisvesting Nederland. (2023b). *Wetsvoorstel betaalbare huur* [Fact sheet]. https://www.volkshuisvestingnederland.nl/binaries/volkshuisvestingnederland/documenten/publicaties/2023/11/09/factsheet-wet-betaalbare-huur/Factsheet_Betalbare-huur.pdf
- Whitehead, C., Scanlon, K., Monk, S., Tang, C., Haffner, M., Lunde, J., Lund Andersen, M., & Voigtländer, M. (2016). *Understanding the Role of Private Renting: A Four-Country Case Study*. Boligøkonomisk Videncenter. https://pure.tudelft.nl/ws/files/9426786/Understanding_the_Role_of_Private_Renting_Web_1_.pdf
- Whitehead, C., Scanlon, K., Voigtländer, M., Karlsson, J., Blanc, F., & Rotolo, M. (2023). *Financialization in 13 cities: An international comparative report*. LSE London, Realdania and Boligøkonomisk Videncenter. ISBN 978-87-93360-43-3.