

Bijlage 3: Toelichting bij onderdeel E van het klachtenformulier

FACTS

De Nederlandse huur- en huisvestingswetgeving

1. Door de verwoesting van veel woningen tijdens de Tweede Wereldoorlog ontstond acute woningnood. Daarom werd – als tijdelijke noodwetgeving¹ – in het Huurprijsbesluit van 1940 en het Huurbeschermingsbesluit van 1941 met terugwerkende kracht tot 9 mei 1940 een strikt reguleringssysteem ingevoerd, bestaande uit huurprijsbeheersing (algeheel verbod tot huurverhoging), huurbescherming (verhuurders konden de huurovereenkomsten slechts onder zeer strikte voorwaarden beëindigen) en huisvestingsregelingen (woningen mochten alleen aan door de overheid aangewezen huurders worden verhuurd).

2. Na de oorlog bleef het reguleringssysteem gehandhaafd. In 1950 werd een nieuwe (tijdelijke) Huurwet aangenomen en per 1 januari 1951 werd een eerste algemene huurverhoging toegestaan van 15%. Dit percentage was onvoldoende omdat sinds mei 1940 de bouwkosten waren gestegen met 300%.²

3. Aanvankelijk gold de regulering van de Huurwet voor alle woningen in het gehele land, maar in de loop van de tijd veranderde dit. In 1954 werden o.a. nieuwbouwwoningen die zonder overheidssteun waren gebouwd, daarvan uitgezonderd (Besluit Bijzondere Huurprijzen 1954).

4. In 1960 werd de Huurwet gewijzigd en werd de wettelijke mogelijkheid geïntroduceerd om de huurprijsbeheersing en de huurbeëindigingsbescherming buiten toepassing te verklaren voor bepaalde gemeenten of bepaalde categorieën panden.³ In de memorie van toelichting werd expliciet gesteld dat het de bedoeling was om de huurprijsbeheersing en de huurbescherming af te schaffen:

¹ Kamerstukken II, 5839, Memorie van toelichting, nr. 3, p. 9-10; Van den Heuvel, Huurwet: wetgeving vaste goederen (losbl.), Kluwer, p. 52-58.

² Jaarverslag van de Centrale Directie van de Wederopbouw en de Volkshuisvesting over 1950, 's-Gravenhage, p. 8.

³ Bij de Wet van 31 maart 1960, Stb. 1960, 116, werd hoofdstuk VI A aan de Huurwet toegevoegd (art. 28a t/m 28h).

“Zoals bij verschillende gelegenheden is betoogd, stelt de Regering zich het scheppen van meer normale omstandigheden in de woningvoorziening ten doel. Uiteraard zal een volledig herstel van normale omstandigheden niet eerder kunnen geschieden dan wanneer een evenwicht tussen vraag en aanbod van woningen aanwezig is. Wanneer dat echter het geval is, zal aan de thans nog bestaande noodmaatregelen een einde moeten worden gemaakt, en wel in de eerste plaats aan de overheidsbemoeying met de verdeling van woonruimte, vervolgens aan de huurprijsbeheersing en ten slotte aan de huurbescherming.”.

5. Van deze wettelijke liberalisatiemogelijkheid werd echter pas in de periode 1967-1973 gebruikt gemaakt doordat door middel van de Besluiten Liberalisatie Huurbeleid I t/m VII de huurprijzen van woningen in driekwart van Nederland werden overgelaten aan het marktmechanisme (geliberaliseerd). Alleen de woningen in de gemeenten in de Randstad en in enkele grotere steden daarbuiten bleven onder het bereik van de regulering van de Huurwet.⁴ Daar werden na 1951 met onregelmatige tussenpozen algemene procentuele huurverhogingen toegestaan. In die jaren bestond de redelijke verwachting dat de vrije sector verder zou toenemen en dat binnen afzienbare tijd de vrije huurmarkt in het hele land zou terugkeren.⁵

6. In 1973 kwam er een nieuw kabinet. In 1974 verscheen een beleidsnota waarin een geheel nieuw landelijk huurbeleid werd aangekondigd. Het in 1976 ingediende wetsontwerp ging er vanuit dat huurprijzen in het gehele land “redelijk” moesten zijn in verhouding tot de kwaliteit van de woonruimte. De in 1960 wettelijk mogelijk gemaakte en in 1967-1972 ingezette liberalisatie werd volledig teruggedraaid. Het in de grote steden nog geldende reguleringstelsel werd weer voor het gehele land ingevoerd. Uitsluitend de kwaliteit, uitgedrukt in punten, was daarbij bepalend voor de huurprijs. De kosten van de verhuurder en het te behalen rendement speelden geen rol bij de bepaling van de hoogte van de

⁴ Drs. J.J.M. Ramakers. Twee onder één kap. De huurprijs- en huurbeschermingsregeling in de Huurwet 1950.

⁵ Kamerstukken II, 5839, Memorie van toelichting, nr. 3.

huurprijs. Ook werd er geen rekening gehouden met de (markt)waarde van de woning.

7. Wel werd door de regering expliciet bevestigd dat de verhuur rendabel moest blijven, dat dat het uitgangspunt was bij het ontwerp van het wettelijke prijssysteem en dat huurverhogingen bevorderd moesten worden.⁶ In de beleidsnota uit 1974 werd met name gesteld dat het voor de exploitatie van gereguleerde woningen noodzakelijke rendement *minimaal* overeen diende te komen met de rente van staatsleningen.⁷ De regering herhaalde die toezegging bij de behandeling van het wetsontwerp in het parlement en bevestigde dat zij bepaald *niet* van opvatting was, dat het verhuren van woningen geen bron van inkomen voor de verhuurder behoorde te zijn, mits blijvend binnen zekere grenzen. Als richtsnoer nam de regering het rendement op staatsleningen.⁸ Het rendement daarvan was in de jaren 1975 t/m 1978 gemiddeld 8%.⁹

8. De Staat der Nederlanden is bovengenoemde toezeggingen betreffende het rendement niet nagekomen. Integendeel, het rendement is sindsdien steeds verder ingeperkt, zodat het exploitatieresultaat van het appartement van Plantagehoek structureel negatief is, althans geen redelijk rendement oplevert.

9. De Huurprijzenwet woonruimte is op 1 juli 1979 in werking getreden en in 2003 overgeheveld naar het Burgerlijk Wetboek. In het Besluit huurprijzen woonruimte is het woningwaarderingstelsel (hierna: WWS) opgenomen dat werkt aan de hand van een puntentelling. Dat stelsel houdt in dat voor elke woonruimte kan worden vastgesteld wat de woningkwaliteit is en op hoeveel punten die kwaliteit moet worden gewaardeerd. Op basis van het eindresultaat van die puntentelling wordt aan de hand van een jaarlijks door de Minister gepubliceerde tabel bepaald wat de maximaal toegestane huurprijs is.

⁶ Kamerstukken II, 13 025 nr. 2 p. 26 en 14.175 nr. 11, p.7

⁷ Kamerstukken II, 13 025 nr. 2 p. 55 en 14.175 nr. 11, p.7

⁸ Kamerstukken II, 14 175, nr. 11, p. 7.

⁹ <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=37758&D1=25,74-76,78-83,87-100&D2=47&VW=T>

10. Verhuurder en huurder kunnen in de praktijk samen overeenkomen dat huurder een hogere huurprijs gaat betalen dan de maximale huurprijs volgens het WWS. De huurder heeft echter het recht om zich niet aan die overeenkomst te houden en via een beroep op de huurcommissie en daarna de kantonrechter alsnog de maximaal volgens het WWS toegestane huurprijs te gaan betalen.

11. De wettelijke huurprijsregulering kent een maximaal toegestane huurprijs, die jaarlijks wordt aangepast, op basis van een puntentelling. In de praktijk mogen verhuurders – zoals Plantagehoek – die maximaal toegestane huurprijzen echter niet in rekening brengen en moet een groot gedeelte van de verhuurders van woningen in de gereguleerde sector, waaronder ook Plantagehoek, volstaan met lagere huurprijzen.

12. Het voorgaande heeft de volgende oorzaken:

- A)** De huurprijzen, die op 1 juli 1979 volgens het WWS toegestaan waren, waren aanmerkelijk hoger dan de huurprijzen op grond van het daarvoor onder de Huurwet geldende WWS. Dat was in theorie een aanzienlijke verbetering voor de eigenaren. De nieuwe wetgeving bevatte echter geen bepaling waardoor de daaruit voortvloeiende huurverhoging ook gold voor bestaande huurovereenkomsten; de zogeheten ‘eerbiedigende werking’ voor bestaande overeenkomsten (huurveteranen). Daardoor moesten verhuurders met lopende huurovereenkomsten volstaan met de vóór 1 juli 1979 geldende feitelijke huurprijzen plus de daarna jaarlijks wettelijk toegestane beperkte procentuele huurverhogingen, zolang hun zittende huurders de huurovereenkomst niet beëindigden (hetgeen in casu circa 40 jaar het geval is). De sinds 9 mei 1940 geldende huurbeëindigingsbescherming bleef onverminderd gehandhaafd, zodat de verhuurders de lopende huurovereenkomsten op geen enkele wijze konden beëindigen.
- B)** Per 1 juli 1986 werd het woningwaarderingstelsel (WWS) wederom ingrijpend gewijzigd. Dit leidde voor zeer veel verhuurde woningen tot hogere maximaal toegestane huurprijzen dan voorheen. Door de eerbiedigende werking konden

verhuurders ook van deze extra huurverhoging geen gebruik maken bij bestaande huurovereenkomsten (huurveteranen). Verhuurders moesten volstaan met de vóór 1 juli 1986 geldende feitelijke huur plus de daarna jaarlijks wettelijk toegestane beperkte procentuele huurverhogingen totdat hun huurders de huurovereenkomst wilden beëindigen.

- C)** Sinds 1 juli 1994 is sprake van een gedeeltelijke liberalisatie omdat de huurprijsbeheersing niet meer van toepassing is op duurdere zelfstandige woningen boven de zogenaamde liberalisatiegrens. Ook voor deze liberalisatie geldt eerbiedigende werking waardoor die uitsluitend geldt voor woningen die na 1 juli 1994 vrij van huur zijn gekomen doordat de zittende huurders de huurovereenkomst hebben beëindigd. Voor zittende huurders met huurovereenkomsten van vóór 1 juli 1994 (huurveteranen) geldt eerbiedigende werking. Deze verhuurders, waaronder Plantagehoek, moeten volstaan met de vóór 1 juli 1994 geldende feitelijke huurprijzen plus de daarna jaarlijks wettelijk toegestane beperkte procentuele huurverhogingen totdat hun huurders de huurovereenkomst willen beëindigen.
- D)** Vanaf 1 juli 2002 is geleidelijk in drie jaar tijd de zogenaamde verouderingsaftrek afgeschaft. Die aftrek bedroeg maximaal 30 (negatieve) punten en had vooral betrekking op oudere woningen. Het afschaffen van die aftrek leidde voor die woningen tot een extra huurverhoging, maar ook die verhoging had eerbiedigende werking voor lopende huurovereenkomsten (huurveteranen). Verhuurders, zoals Plantagehoek, moeten volstaan met de vóór 1 juli 2002 geldende feitelijke huurprijs, plus de daarna jaarlijks wettelijk toegestane beperkte procentuele huurverhogingen totdat hun huurders de huurovereenkomst willen beëindigen.
- E)** Per 1 oktober 2011 werden aan woningen in zogeheten schaarstegebieden 25 of 15 extra punten toegekend (hierna: Donnerpunten). Ook deze (extra) verhoging kende eerbiedigende werking voor lopende huurovereenkomsten (huurveteranen). Deze verhuurders moesten volstaan met de vóór 1 oktober

2011 geldende feitelijke huurprijs plus de daarna jaarlijks wettelijk toegestane beperkte procentuele huurverhogingen totdat hun huurders de huurovereenkomst wilden beëindigen. Ook deze wetswijziging had eerbiedigende werking, zodat Plantagehoek er geen gebruik van heeft kunnen maken.

F) Per 1 juli 2016 is de marktwaarde (de zogenaamde WOZ waarde) opgenomen in het woningwaarderingstelsel, zodat ongeveer 25% van de gereguleerde huurprijs door de marktwaarde van de woning wordt bepaald. Ook deze wetswijziging had eerbiedigende werking, zodat Plantagehoek er geen gebruik van heeft kunnen maken.

Al deze wetswijzigingen (A t/m F) leidden tot hogere gereguleerde huurprijzen. De wetgever erkende telkens dat die huurprijzen te laag waren en verhoogd dienden te worden. De huurovereenkomst die tussen Plantagehoek en Meddens werd gesloten, ging in vóór 1976. Door de genoemde eerbiedigende werking heeft Plantagehoek geen gebruik kunnen maken van de uit deze wetswijzigingen voortvloeiende huurverhogingen.

13. Vooral het uitsluiten van liberalisatie (sub **C**) is zeer nadelig, niet alleen omdat Plantagehoek door deze uitsluiting de huurprijs niet mag verhogen tot de vrije markthuurprijs, maar ook omdat Plantagehoek daardoor het appartement niet kan verkopen voor de vrije marktprijs. Als de woning opnieuw zou zijn verhuurd, dan zou Plantagehoek niet langer gebonden zijn aan de maximale huurprijzen van het WWS en zou zij het appartement voor de markthuurprijs kunnen verhuren of vrij van huur kunnen verkopen.

14. De huur- en huisvestingswetgeving heeft ook een groot aantal onwenselijke en onrechtvaardige algemene effecten. De huurbescherming heeft o.a. als effect dat goedkope huurwoningen in de gereguleerde sector bezet worden gehouden door huurders met relatief hoge inkomens, zijnde huishoudinkomens boven de inkomensgrens van € 34.678 (prijspeil 2014).¹⁰

¹⁰ Commissiebeschikking nr. C(2009)9963 van 15 december 2009 in zaken E2/2005 en N642/2009.

15. Wegens de geldende huurbeëindigingbescherming kan de eigenaar/verhuurder de huurovereenkomst niet eenzijdig door opzegging beëindigen tenzij aan zeer strikte voorwaarden is voldaan. Doordat de huurprijzen in de gereguleerde sector veel lager zijn dan de huurprijzen in de geliberaliseerde sector en doordat huurders altijd huurbescherming houden, blijven huurders van woningen in de gereguleerde sector daar zo lang mogelijk wonen, zoals in casu het geval is waar sprake is van een huurovereenkomst die reeds 44 jaren voortduurt. Deze voorzetting geldt ook als het inkomen van de huurder zo sterk is gestegen dat ze een (duurdere) woning in de geliberaliseerde sector heel goed zouden kunnen betalen. Dit verschijnsel wordt algemeen aangeduid als 'scheefwonen'.

16. Uit onderzoek blijkt dat circa 40% van de door particuliere eigenaars verhuurde woningen in de gereguleerde sector werd bewoond door huurders met een huishoudinkomen boven de algemeen geldende inkomensgrens van € 33.614 (prijspeil 2012), waarvan circa 26% zelfs een huishoudinkomen had van meer dan € 43.000.¹¹ Het eigendomsrecht van de eigenaren die woningen verhuren in de gereguleerde sector, wordt dus vergaand ingeperkt, terwijl 40% van hun huurders een relatief hoog inkomen heeft.

17. Een andere categorie huurders die op grond van het stelsel van huurprijsbeheersing en huurbeëindigingsbescherming zo lang mogelijk in een (goedkope) woning in de gereguleerde sector blijft wonen, betreft huurders van wie de woning niet (meer) passend is omdat hun gezinsomstandigheden zijn gewijzigd. Bijvoorbeeld een alleenstaande moeder van wie de kinderen het huis hebben verlaten. Zij blijft zo lang mogelijk wonen in haar (goedkope) huurwoning, die veel te groot voor haar is en die eigenlijk bestemd is voor een groot gezin met een laag inkomen. Als zij de huurovereenkomst beëindigt, moet zij echter een hogere huurprijs gaan betalen voor een vervangende woning, die wel passend is.

18. Het gevolg van de in Nederland bestaande huur- en huisvestingswetgeving is onder andere:

¹¹ Companen, Feiten en achtergronden bij het huurbeleid 2013, d.d. 22 oktober 2013.

- 1) dat huurders met hoge inkomens woningen in de gereguleerde sector bezet houden die bestemd zijn voor huurders met lage inkomens;
- 2) dat huurders met lage inkomens woningen in de gereguleerde sector bezet houden die niet (meer) passend voor hen zijn;
- 3) dat particuliere investeerders niet meer in de gereguleerde sector investeren omdat zij geen redelijk rendement (inclusief redelijke winst) kunnen behalen;
- 4) dat er geen doorstroming is en het stelsel disfunctioneert;
- 5) dat er door dat gebrek aan doorstroming zeer lange wachtlijsten zijn voor (jonge) mensen met een laag inkomen, die een betaalbare woning zoeken.¹²

19. De in het vorige randnummers beschreven problematiek is niet alleen in vele onderzoeksrapporten gesignaleerd maar is ook door de minister erkend.¹³ Tevens heeft hij verklaard dat er bij de woningcorporaties (toegelaten instellingen) een overschot aan sociale woningen is: *“De omvang van de woningvoorraad van de toegelaten instellingen met een huurprijs van € 664,66 of lager per maand bedraagt op dit moment bijna 2,3 miljoen huurwoningen, terwijl de omvang van de doelgroep van huishoudens met een inkomen tot en met € 34 085 per jaar voor deze huurwoningen 2,0 miljoen huishoudens beloopt. Van die doelgroep van 2,0 miljoen huishoudens zijn 0,3 miljoen huishoudens in de particuliere huursector gehuisvest. Ook als rekening gehouden wordt met de 10% ruimte om hogere inkomens te huisvesten in sociale huurwoningen en met een inkomensstijging bij zittende huurders, is er derhalve landelijk sprake van een ruim overschot aan sociale huurwoningen voor de doelgroep.”¹⁴*

20. Kort samengevat betekent dit dat de minister toegeeft dat de woningcorporaties over ruim voldoende (zijnde 2,3 miljoen) huurwoningen beschikken om alle huishoudens met lage inkomens (zijnde 2 miljoen) van passende huisvesting te voorzien (en dus de wachtlijsten op te heffen).¹⁵ Het

¹² Kamerstukken I, 33819-B, p. 24-25.

¹³ Kamerstukken II, Memorie van toelichting, 33 756, nr. 3, p. 2.

¹⁴ Kamerstukken II, Memorie van toelichting, 32 769, nr. 7, p. 3.

¹⁵ Kamerstukken II, Memorie van toelichting, 33 756, nr. 3, p. 2.

huidige stelsel van huur- en huisvestingsmaatregelen voor de particuliere verhuurders zou aldus kunnen worden afgeschaft omdat de woningcorporaties voldoende betaalbare woningen hebben voor huishoudens met lage inkomens. De toegang tot sociale huurwoningen wordt echter geblokkeerd door de geldende huur- en huisvestingswetgeving en de daardoor veroorzaakte stagnatie in de doorstroming.

21. De regering heeft het uitblijven van doorstroming getracht te bestrijden onder meer door met ingang van 1 juli 2013 een algemene huurverhoging toe te staan van 4% vermeerderd met een *extra* verhoging van 0,5% voor huurders met een huishoudinkomen tussen € 33.614 en € 43.000 en van 2,5% voor huurders met een huishoudinkomen boven € 43.000 (de zogenaamde inkomensafhankelijke huurverhoging). De inkomensgegevens van de huurders worden door de Belastingdienst elektronisch verstrekt aan de verhuurders. Het blijkt echter dat de Belastingdienst in veel gevallen niet in staat is om die informatie aan de verhuurders te verstrekken. Huurder Meddens heeft geen inkomen boven de inkomensgrens en derhalve kon Plantagehoek de huurprijs niet extra verhogen.

22. Particuliere verhuurders van woningen in de gereguleerde sector – zoals Plantagehoek – worden verder in hun eigendomsrecht aangetast door de huisvestingswetgeving. Thans is de Huisvestingswet 2014 van kracht. Deze wet geeft gemeenten de mogelijkheid om met een gemeentelijke verordening regels te geven voor de verdeling van en sturing in de woonruimte. Ook de huisvestingsverordening van de stadsregio Amsterdam – waaronder Plantagehoek valt – kent een aantal bepalingen die vergaand inbreuk maken op het eigendomsrecht. Eigenaren van huurwoningen in Amsterdam in de gereguleerde sector zijn verplicht om het leegkomen van die huurwoningen bij de gemeente te melden en moeten die woningen weer verhuren aan huurders die in aanmerking komen voor een gemeentelijke huisvestingsvergunning. Ook bij woningsamenvoeging en woningomzetting moeten zij vooraf toestemming vragen

en ook hoge bedragen aan de gemeente betalen. Deze verordening wordt door de gemeente Amsterdam strikt uitgevoerd en er worden forse boetes opgelegd bij overtreding.

23. Voor een beoordeling van de onderhavige klacht zijn ook de algemene economische effecten van huur- en huisvestingsbeleid van de overheid, waarmee inbreuk wordt gemaakt op het eigendomsrecht van verhuurders zoals Plantagehoek, van belang. In dit verband stelt Plantagehoek nadrukkelijk dat dit overheidsbeleid heeft geleid tot effecten die tegengesteld zijn aan het algemeen belang en waardoor een particuliere huurmarkt niet (goed) tot ontwikkeling heeft kunnen komen, althans niet (goed) functioneert.

24. Dit falen van het overheidsbeleid in de (huur)woningmarkt is niet alleen in vele Nederlandse onderzoeksrapporten gesignaleerd, maar is ook door de Europese Commissie vastgesteld:

A) “the Dutch residential housing market [...] has been shaped by the mutual interaction of a wide array of policies, including substantial direct and indirect government subsidies and fiscal incentives, financial guarantees, zoning regulations and rent controls, as well as by the development of financing instruments with lower amortisation requirements and higher loan-to-value ratios. Over the last decades this had led to the gradual build-up of significant distortions in both the purchase and rental segment of the housing market, with impact on the wider economy (...)”¹⁶

B) “(...) rent regulation and the extensive provision of social housing have resulted in a free rental market that represents a mere 7% of the total housing stock, thus limiting its capacity to buffer as an alternative to the regulated rent and purchase segments. (...) the ensuing distortions weigh on the wider economy through negative wealth effects impeding the recovery, inefficient allocation of capital,

¹⁶ Europese Commissie, Economic Papers 457, The housing market in the Netherlands, p. 3.

undesired redistribution effects, lower-than-necessary labour mobility, unduly high household leverage and an increased vulnerability of the banking sector.”¹⁷

C) *“Finally, low rent policies affect tenant's income and distort the operation of the housing market (through demand and supply for rental units) with long-term adverse consequences. Tenants are strongly subsidized, not only indirectly through the difference between the market rent and the actual rent paid for the dwelling, but also directly (and selectively) through housing allowances. While income eligibility for social housing is checked upon entry, it is not monitored subsequently. As a result, the social rent remains unchanged even if household income subsequently exceeds the ceiling for initial entry. Existing tenants (‘insiders’) are thus favoured over new households (‘outsiders’) and movers, leading to regressive distribution effects and enhanced social segregation. This, in turn, limits mobility (cf. infra). Another consequence is that housing providers have less income to devote to investment and less free stock to allocate to those in greatest need. A further implication is that demand shocks result in long waiting lists and illegal subletting of dwellings. The only free-market housing option left for many households is to become a homeowner. In summary, such rent control policies lead to general welfare losses rather than gains.”¹⁸*

25. Daarnaast zijn er inmiddels ook vele onderzoeksrapporten waaruit blijkt dat er sprake is van falend overheidsbeleid.¹⁹ Zo concludeerde het Centraal Planbureau (CPB) in 2008 onder andere: *“Hieruit komt naar voren dat de regulering en subsidiëring van de Nederlandse huurwoningmarkt de huren met gemiddeld bijna 50% verlagen. Hiermee is jaarlijks een bedrag van 14½ mld euro gemoed, evenveel als met de fiscale subsidiëring van koopwoningen. Slechts 6¾ mld euro hiervan komt terecht bij huurders met lage inkomens voor wie het*

¹⁷ Europese Commissie, Economic Papers 457, The housing market in the Netherlands, 2012, p. 3.

¹⁸ Europese Commissie, Economic Papers 457, The housing market in the Netherlands, 2012, p. 21.

¹⁹ Zie o.a. Rapport Commissie Sociaal Economisch Deskundigen, “Naar een integrale hervorming van de woningmarkt”, 2010, p. 9 t/m 10 en 58 t/m 60; CPB, Rapport “Hervorming van het Nederlandse woonbeleid”, 2010, p. 9 t/m 11.

*bedoeld is. De rest komt terecht bij huurders met midden of hoge inkomens. Dat is een belangrijke oorzaak van de problemen waar de woningmarkt momenteel mee kampt, zoals goedkope woningen die bewoond worden door mensen met een hoog inkomen, mensen met een laag inkomen die geen betaalbare woning kunnen vinden en starters die jarenlang op een woning moeten wachten. Mede hierdoor overtreffen de maatschappelijke kosten van de regulering en de subsidiëring van de huurwoningmarkt de maatschappelijke baten met ongeveer duizend euro per huurwoning per jaar.*²⁰

²⁰ CPB, Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt, 2008, p. 3.