

De Wet Betaalbare Huur raakt jongeren en lagere inkomens

De wet betaalbare huur grijpt fundamenteel in op de vrije huurmarkt. Dit heeft effecten op de woonsituatie van huishoudens. Deze effecten zijn tot nu toe niet geanalyseerd. Wij analyseren de wet en verwachten dat jongeren, lagere inkomens en migranten aan het kortste eind trekken als de wet wordt ingevoerd.

Door Matthijs Korevaar en Jasper H. van Dijk

In het kort:

- Woningen waarvoor de wet betaalbare huur tot lagere huren zal moeten leiden worden vooral bewoond worden door mensen met lagere inkomens, waaronder veel jongeren en migranten, tegen relatief hoge huren.
- De wet betaalbare huur leidt tot verkoop van deze huurwoningen en tot slechtere benutting van de huidige woningvoorraad.
- Woningzoekenden met lagere inkomens zijn voornamelijk de dupe van de wet en zullen hierdoor nog moeilijker een woning kunnen vinden.

De wet betaalbare huur wordt vaak voorgesteld als een herverdeling van de belegger naar de huurder. Wij kijken in dit artikel naar een ander tot nu toe onbenoemd herverdelingseffect van de wet: die tussen sociaaleconomische groepen. Wij laten in dit artikel zien dat de woningen waarvoor de wet betaalbare huur tot lagere huren zal moeten leiden momenteel vooral bewoond worden door mensen met lagere inkomens, waaronder veel jongeren en migranten. De wet betaalbare huur maakt het minder aantrekkelijk voor verhuurders om deze woningen opnieuw aan deze groepen te verhuren.

Wij komen tot deze resultaten door de gevolgen van de wet te analyseren op de bestaande voorraad. In ons eerdere policy paper (Korevaar en Van Dijk 2024) lieten we zien dat onderzoek naar huurregulering consistent laat zien dat wanneer huren verlaagd worden het doorgaans het moeilijker wordt om een woning te vinden omdat daardoor het tekort aan woningen stijgt, en dat sommige huurwoningen verkocht worden.

In dit onderzoek proberen wij te analyseren wat we van deze effecten kunnen verwachten in de Nederlandse context wanneer de Wet Betaalbare Huur wordt ingevoerd. Op basis van uitgebreide data kijken we welke groepen zullen profiteren als woningen een lagere huur krijgen, maar ook wie nadeel ondervinden als deze woningen moeilijker te krijgen zullen zijn of verkocht worden. Wij laten zien dat waarschijnlijk bepaalde groepen met lagere inkomens, in het bijzonder jongeren, de dupe zullen zijn. Deze analyses zijn uitgevoerd met CBS microdata als onderdeel van een verrijking van het onderzoek naar de effecten van de opkoopbescherming van Korevaar (Francke et al. 2023). Hierdoor konden we gebruik maken van data over alle private huurwoningen en hun bewoners in Nederland en verkopen daarvan, een veel grotere dataset dan waar andere analyses van de wet zich op baseren.

De particuliere huursector is een vluchtheuvel voor lagere inkomens

Particuliere verhuurders huisvesten voornamelijk lagere inkomens. In Tabel 1 vergelijken wij de kenmerken van woningen en bewoners van koopwoningen, corporatiewoningen en woningen van particuliere en institutionele beleggers. De laatsten hebben tezamen het grootste deel van de vrije huursector in handen. De lage inkomens van huurders in woningen van particuliere beleggers worden deels verklaard door een oververtegenwoordiging van jongeren en migranten, die gemiddeld lagere inkomens hebben. Voor deze groepen is een sociale huurwoning door lange wachtrijen vaak buiten bereik, en een koopwoning met een dergelijk inkomen niet te financieren. Het inkomen van huurders van institutionele beleggers ligt veel hoger, en de bewoners zijn ouder. Dit kan onder andere komen omdat deze beleggers hogere eisen stellen aan het inkomen van de huurders, om meer zekerheid te krijgen over de huurinkomsten.

Tabel 1: Kenmerken van woningen en bewoners van verschillende type woningen in Nederland

Kenmerk	Particuliere belegger	Eigenaar-bewoners	Woning-corporatie	Institutionele belegger
Kenmerken woningwaarde				
Gemiddelde WOZ-waarde	€303.535	€438.811	€249.251	€340.723
Mediaan WOZ-waarde	€252.000	€385.000	€235.000	€320.000
Bruto huurrendement (%) (voor gemiddelde woning)	4,49%	-	3,38%	3,99%
Kenmerken van de bewoners van deze woningen				
Aantal bewoners	2,01	2,52	1,88	1,84
Gemiddeld huishoudinkomen	€37.853	€80.256	€32.450	€54.281
Mediaan huishoudinkomen	€29.784	€65.551	€25.789	€45.691
Gemiddelde leeftijd (18+)	36,6 jaar	50,8 jaar	52,4 jaar	48,0 jaar
% Buiten Nederland geboren	38,1%	8,7%	25,4%	22,8%
% Bewoners tussen 18-25	23,2%	8,8%	9,8%	9,4%
% Verhuisd in 2023	29,9%	6,7%	9,9%	17,5%

Bron: CBS, een toelichting op deze data is te vinden in kader 3, onderaan dit document.

Particuliere beleggers maken hogere huurrendementen dan institutionele beleggers. Het is een breed gedocumenteerd fenomeen dat in een vrije marktsituatie woningen van lage kwaliteit die aan de laagste inkomens verhuurd worden de hoogste bruto huurrendementen hebben (bijv. Desmond & Wilmers 2019, Eichholtz et al. 2021). Dit komt voor een groot deel omdat de kosten en het risico van verhuur van dit soort woningen aan deze groepen hoger is. We zien dit in Tabel 1 ook terug in de geschatte rendementen op basis van de huurenquête. Institutionele beleggers begeven zich meestal niet in dit segment, en verhuren woningen aan hogere inkomens.

Institutionele beleggers zullen naar verwachting minder geraakt worden door de wet betaalbare huur dan particuliere beleggers, want zij verhuren andersoortige woningen aan andere bewoners. De wet betaalbare huur trekt de grens tot waar het woningwaarderingstelsel geldt voor nieuwe huurcontracten van 142 naar 186 punten (1123 euro bij huidige prijspeil) en maakt dit dwingend. Dit betekent dat bepaalde huren omlaag moeten. Institutionele beleggers bezitten over het algemeen nieuwere en meer duurzame woningen, en omdat juist deze woningen extra huurpunten krijgen in het hervormde woningwaarderingstelsel worden deze beleggers maar beperkt geraakt door de wet betaalbare huur (zie Finance Ideas, 2024).¹ Het omgekeerde geldt voor particuliere beleggers. Data van het Kadaster laten zien dat helft van de woningen die zij in de afgelopen jaren

¹ Schattingen op basis van data over huurpunten in de huurenquête doet vermoeden dat de meeste nieuwbouwwoningen die deze beleggers bouwen al boven de 186 punten vallen, en in het hervormde WWS zal dit verder toenemen. Voorbeeldberekeningen van de Woonbond (2024) suggereren dit ook.

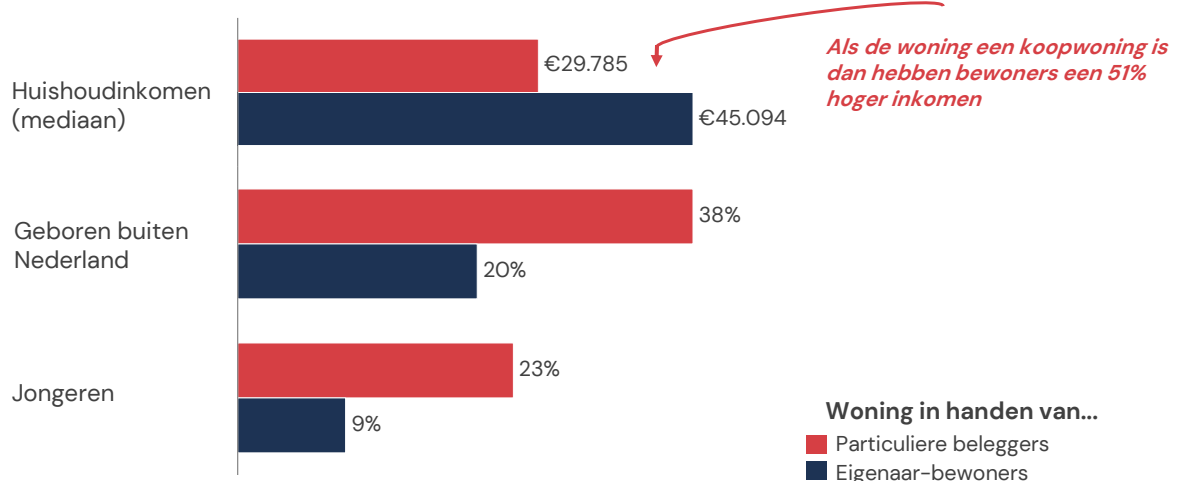
kochten een energielabel heeft van D of slechter, en deze woningen hebben over het algemeen een lage WOZ-waarde vanwege hun lagere kwaliteit. Voor deze woningen moet de huur dus vaak omlaag, en in dit type woningen wonen vooral huishoudens met lagere inkomens (zie tabel 1).² Dat we veel weerstand tegen de wet betaalbare huur zien bij particuliere verhuurders is dus niet verrassend, en de maatschappelijke onvrede over de relatief hoge huren in dit segment evenmin.

Verkoop vergroot de problemen voor mensen afhankelijk van particuliere verhuur

De wet betaalbare huur leidt naar verwachting tot een verkoop van particuliere huurwoningen. Het rendement van beleggers neemt af doordat er een maximum staat op de huur die gevraagd kan worden. Het is dan aannemelijk dat veel particuliere beleggers deze woningen gaan verkopen (Stutterheim et al. 2023); zeker omdat deze verhuurders in het lage segment opereren waar marktpartijen hogere rendementen eisen. Recent onderzoek laat zien dat sinds kort beleggers particuliere huurwoningen in het lage- tot middensegment al in toenemend tempo verkopen aan eigenaar-bewoners (Francke, et al. 2024). De box-3 wijzigingen en de verwachte effecten van de wet betaalbare huur spelen daar mogelijk een rol bij, want juist dit segment wordt door deze maatregelen geraakt.

Figuur 1. Lagere inkomens de dupe als woning naar koopsector gaat

Kenmerken van bewoners als particuliere huurwoning bewoond wordt door eigenaar-bewoners (uitponding)



Toelichting: Wij corrigeren voor de kenmerken van de verschillende woningen (zie kader)
Bron: Eigen berekeningen op basis van CBS en Kadaster data

Als een particuliere huurwoning een koopwoning wordt, herbergt deze naar verwachting hogere inkomens. Een deel van de verschillen tussen bewoners van koop- en huurwoningen in Tabel 1 komt doordat dit verschillende soorten woningen zijn. Figuur 1 laat de samenstelling zien van een doorsnee particuliere woning en geeft daarom een schatting van hoe de samenstelling van deze woning er gemiddeld uit zou zien als het een koopwoning zou zijn. We zien dat de vergelijkbare koopwoning veel minder vaak jongeren (18-25 jaar) en migranten herbergt. Bovendien hebben de kopers

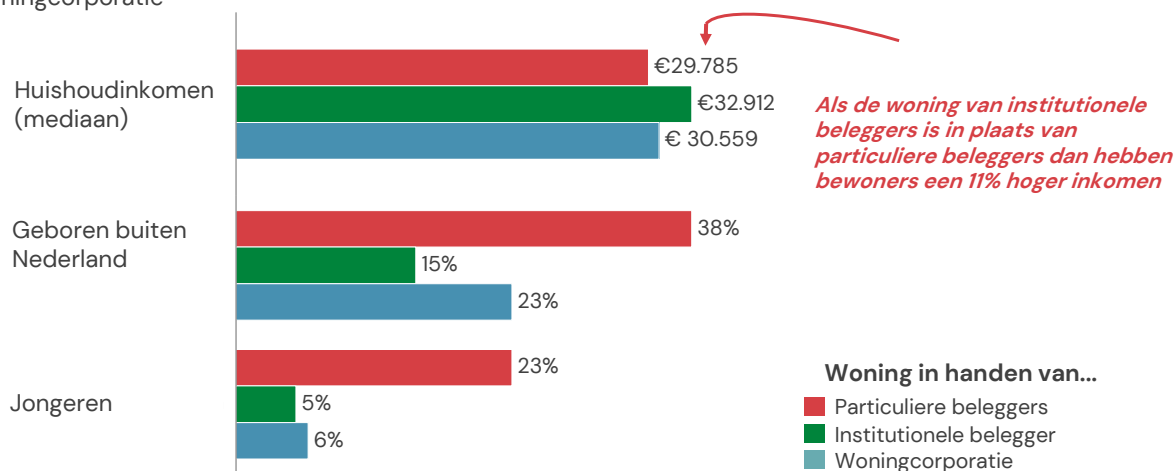
² Tabel 1 bevat alle woningen van particuliere verhuurders, inclusief duurdere woningen die straks nog ongereguleerd verhuurd worden en goedkopere woningen die nu reeds sociaal verhuurd worden. De huur-enquête suggereert dat bijna al deze woningen worden bij nieuwe verhuur voor een geliberaliseerde prijs verhuurd. Beperken we de groep tot huishoudens die sinds 2021 verhuisd zijn en geen huurtoeslag ontvangen; een goede proxy dus dat het vrije-sector huur betreft; dan is het mediaan huishoudinkomen van de resterende huishoudens slechts enkele procenten hoger. Dit overschat echter iets, omdat we niet de huishoudens kunnen identificeren die in een duurdere woning wonen die straks buiten de regulering valt.

naar schatting een 51% hoger inkomen. Het grote inkomensverschil verklaart ook waarom huurders van particuliere verhuurders niet in aanmerking komen voor een vergelijkbare koopwoning. Deze kunnen zij doorgaans niet financieren.

Ook institutionele beleggers huisvesten hogere inkomens dan particuliere beleggers. De minister hoopt dat investeringen in de bouw van huurwoningen het eventuele ontstane gat van de verkoop van particuliere huurwoning kunnen opvullen. Ook zouden veel huurders in theorie door hun lagere inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. In Figuur 2 bouwen we voort op Figuur 1 maar schatten we hoe de bewonerssamenstelling er gemiddeld uit zou zien als de doorsnee particuliere huurwoning een corporatiewoning zou zijn of een woning van een institutionele belegger. We zien dat, nog meer dan ten opzichte van koopwoningen, vergelijkbare woningen van institutionele beleggers en corporatiewoningen minder vaak jongeren huisvesten. Ook huisvesten ze minder vaak migranten, en zijn de inkomens van met name huurders van institutionele beleggers fors hoger dan die van particuliere huurders in vergelijkbare woningen.³ Kijken we enkel naar mensen die recent verhuisden, dan neemt het inkomensverschil met woningen van institutionele beleggers toe tot ruim 25%. Het verschil in het aandeel jongeren neemt af (met 11 procentpunt) maar het aandeel migranten blijft ongeveer gelijk. Dat komt waarschijnlijk omdat sommige woningen van institutionele beleggers in de data nog in de sociale huursector vallen, en daar oudere mensen wonen met lage inkomens die niet snel zullen verhuizen. Dat roept de vraag op of de lage inkomens die nu van particuliere verhuurders huren straks wel voor deze woningen in aanmerking gaan komen.

Figuur 2. Institutionele beleggers huisvesten andere huishoudens

Kenmerken van bewoners als particuliere huurwoning in handen is van een institutionele belegger en woningcorporatie



Toelichting: Wij corrigeren voor de kenmerken van de verschillende woningen (zie kader)

Bron: Eigen berekeningen op basis van CBS en Kadaster data

Ook gescheiden mensen zijn oververtegenwoordigd in de particuliere verhuur. Migranten en jongeren zijn sterk vertegenwoordigd in deze sector, maar ook kleinere kwetsbare groepen zien we

³ Dat de inkomens van particuliere huurders zelfs iets lager liggen dan die van huurders van corporatiewoningen komt met name doordat jongeren, die heel lage gerapporteerde inkomens hebben, zelden een corporatiewoning bemachtigen. Beperken we analyse tot huishoudens met een hoofdbewoner van boven de 25 jaar oud, dan zien dat bewoners van corporatiewoningen wel lagere inkomens hebben. Ook dan blijft echter een substantieel gat bestaan tussen het huishoudinkomen van particuliere huurders en dat van huurders van institutionele beleggers of kopers in vergelijkbare woningen.

vaker in de particuliere verhuur. Zo behuizen particuliere verhuurders 1,65 keer (koopwoningen, institutionele beleggers) tot 2,2 keer (woningcorporaties) zo vaak alleenstaande personen die in hun vorige woning nog met een partner samenwoonden ten opzichte van vergelijkbare woningen van andere eigenaren.

Het woningtekort neemt toe door de wet betaalbare huur

Een afname in huurwoningen is volgens sommige voorstanders van de wet geen probleem. Er zijn, zoals wij lieten zien, zorgen dat particuliere verhuurders hun woning verkopen als gevolg van de wet betaalbare huur. Volgens voorstanders is dit geen probleem. Immers, als een particuliere huurwoning wordt verkocht aan een bewoner-e betekent dit dat de koopwoningmarkt groter wordt en de huurmarkt kleiner. Rijkere huurders kunnen door een grotere koopmarkt nu een huis kopen. Zij laten vervolgens weer een huurwoning voor een lager inkomen achter. Bij deze redenering wordt echter aangenomen dat de wet betaalbare huur geen effect heeft op het tekort aan woningen.

Kader 1: Voorbeeld toename woningtekort

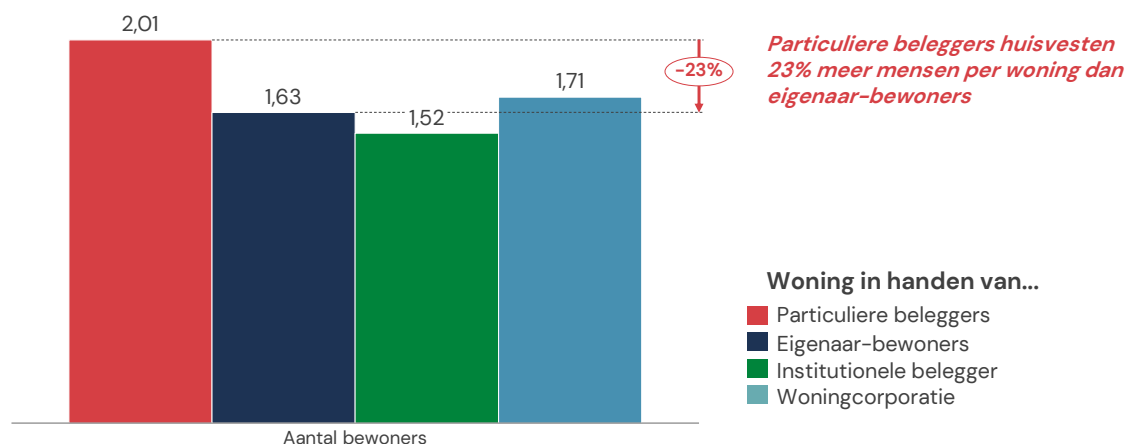
Nadia en Julie delen een huurwoning van 70m² voor 1.400 euro per maand in Utrecht op een gezamenlijk huurcontract. Zij hebben niet genoeg geld voor een woning alleen. Peter heeft een hoger inkomen en woont alleen in een vergelijkbare huurwoning, maar wil graag binnenkort een woning kopen. De huur van Nadia en Julie eindigt per 1 juli, en door de wet betaalbare huur zou de huur moeten dalen tot 1.000 euro per maand. De verhuurder is niet bereid dit verlies te nemen en verkoopt de woning aan Peter. Peter woont nu alleen in een woning waar eerst Nadia en Julie woonden.

De woning van Peter komt door zijn verhuizing vrij en de huur daalt door de wet naar 1050 euro. De verhuurder van Peter is bereid de woning voor de lagere huur opnieuw te verhuren. Nadia, die het hoogste inkomen heeft van de twee, kan door de lagere huur nu wel zelf een woning betalen en krijgt de woning te huur aangeboden. Zowel Nadia als Peter zijn dus in deze situatie beter af: Peter krijgt een koopwoning, en Nadia betreft alleen een huurwoning. Voor Julie, met het laagste inkomen van de drie, is echter nu geen huis beschikbaar, en zij moet terug naar haar ouderlijk huis.

Maar de wet betaalbare huur vergroot de schaarste door slechtere benutting van de woningvoorraad. In Figuur 3 laten we zien dat woningen die particuliere beleggers kochten gemiddeld 0,4 meer bewoners hebben dan vergelijkbare woningen die eigenaar-bewoners kochten. Dat particuliere verhuurders over het algemeen woningen door meer mensen laten bewonen, betekent dat verkoop door deze beleggers vermoedelijk zal leiden tot een lagere woningbezetting. In onderzoek naar de opkoopbescherming, waar deze cijfers op gebaseerd zijn, leidde het verbieden van opkoop door beleggers inderdaad ook tot een lagere woningbezetting (Francke, et al. 2023). Dit betekent dat het woningtekort stijgt, en voor huishoudens die niet kunnen kopen het moeilijker wordt een woning te vinden.

Figuur 3. Woningtekort neemt toe bij uitponding

Aantal bewoners van woningen onder verschillend eigenaarschap



Toelichting: Wij corrigeren voor de kenmerken van de verschillende woningen (zie kader)
Bron: Eigen berekeningen op basis van CBS en Kadaster data

Benutting van de woningvoorraad verslechtert ook als woningen opnieuw worden verhuurd.

Ook als woningen niet worden verkocht aan eigenaar-bewoners maar door de wet betaalbare huur worden verhuurd tegen een lagere huurprijs, kan de benutting achteruitgaan. Bij een lagere huur zullen mensen bijvoorbeeld sneller alleen gaan wonen. In Figuur 3 zien we dat de woningbezetting van vergelijkbare woningen van woningcorporaties, die veel lagere huren hebben, ook lager ligt dan die van vergelijkbare woningen van particuliere beleggers. Dit betekent dat als de woning van een particuliere belegger wel opnieuw wordt verhuurd, er vermoedelijk minder mensen in de woning zullen komen te wonen. In dat geval is het ook plausibel dat een enkele huurder met een hoger inkomen de voorkeur krijgt over een één of meerdere bewoners met een lager inkomen. Dat patroon zien we reeds bij vergelijkbare woningen van institutionele beleggers: minder bewoners, met hogere inkomens (figuur 3).

Het woningtekort neemt toe door de wet betaalbare huur. De verkoop van huurwoningen en de lagere huren voor nog wel verhuurde woningen zorgen ervoor dat de wet betaalbare huur waarschijnlijk tot een minder intensief gebruik leidt van woningen waarvoor de huur omlaag zal gaan. Dit betekent dat het woningtekort toeneemt: door de lagere huur zullen mensen namelijk juist meer van dit soort woonruimte willen hebben, zonder dat die extra woonruimte er is. Sommige mensen zullen dus ruimer of alleen kunnen wonen, maar anderen zullen daardoor met minder genoeg moeten nemen. In kader 1 leggen we toename van het woningtekort door de wet betaalbare huur uit aan de hand van een voorbeeld. Let hierbij op dat het hier om een woningtekort in economische zin gaat. Dit is anders dan het 'statistisch woningtekort' dat vaak in de media gerapporteerd wordt en door het ministerie wordt berekend.

Bepaalde groepen zijn de dupe van deze wet.

Groepen die het reeds lastig hebben op de woningmarkt zijn naar verwachting de dupe van de wet. Zoals wij lieten zien zijn bepaalde groepen met lage inkomens, vaak jongeren en migranten, oververtegenwoordigd in woningen van particuliere huurders. Deze huurders kunnen vaak niet tijdig een sociale huurwoning vinden en ook niet een woning kopen. Woningzoekenden in deze groepen zullen doordat de particuliere woningvoorraad krimpt en door een toename van het woningtekort naar verwachting relatief moeilijker een woning vinden. Dit kan onder andere betekenen dat zij

vaker thuis zullen moeten wonen, tegen nog hogere kosten nog kleiner moeten gaan wonen of in het ergste geval geen woning vinden. Hoe groot deze effecten zullen zijn is nog lastig in te schatten.

Er zijn ook groepen die profiteren van de wet betaalbare huur. Huurders die als gevolg van de wet een lagere huur gaan betalen of daardoor een betere, grotere of meer zelfstandig woonruimte kunnen krijgen zullen profiteren. Ook huurders die door verkoop van huurwoningen een woning kunnen kopen zullen beter af zijn. In absolute zin zijn dit weliswaar vaak de middeninkomens waar de wet zich op richt, maar de prijs voor de grotere woonconsumptie voor deze groep wordt waarschijnlijk gedragen door woningzoekenden met lagere inkomens, veelal jongeren en migranten. Zij komen meestal niet in aanmerking voor een koopwoning, terwijl de resterende huurwoningen met een lagere huur vermoedelijk minder bewoners uit deze groepen zullen gaan huisvesten. Als door de lagere huur immers meer vraag is naar deze woningen dan er aanbod is, is het waarschijnlijk dat verhuurders zullen kiezen voor de meest aantrekkelijke huurders.

Conclusie

Wij hebben laten zien dat huurders van woningen van particuliere verhuurders over het algemeen lagere inkomens hebben en hoge huren betalen ten opzichte van de WOZ-waarde. Vaak gaat het om migranten of jongeren. Met hun inkomen komen zij in aanmerking voor sociale huurwoningen, maar die zijn voor veel lagere inkomens door lange wachtrijen niet bereikbaar. Daardoor is een groeiende groep lagere inkomens momenteel aangewezen op particuliere verhuur, waar zij relatief de hoogste woonlasten hebben.

Door de stagnering van de sociale voorraad is de situatie voor deze groepen verslechterd. Het is terecht dat daar maatschappelijke verontwaardiging over is. De wet betaalbare huur maakt het echter nog moeilijker voor hen om een woning te vinden. Woningen zullen verkocht worden aan hogere inkomens, en als zij wel met een lagere prijs verhuurd worden, vermoedelijk minder vaak bij woningzoekenden met lagere inkomens terecht komen. Ook woningen van institutionele beleggers komen zelden bij deze groepen terecht. Het nobele doel om huren betaalbaar te maken, lijkt daardoor juist lagere inkomens negatief te raken. De realiteit van de woningmarkt is helaas zwaar: huishoudens met lagere inkomens op dit moment alleen direct aan een woning kunnen komen als zij de marktprijs te betalen. Hoge huurprijzen dwingen mensen om in te schikken, waarbij lagere inkomens zonder sociale huurwoning met de minste kwaliteit van wonen genoeg moeten nemen. Wie een betere, meer betaalbare woning wil moet aansluiten in de lange rij voor een sociale huurwoning.

Het is een ongemakkelijke waarheid dat voor deze situatie op korte termijn geen goede oplossing voorhanden is. Maar het is wel belangrijk dit te erkennen. Dat betekent niet dat de politici die dit onwenselijk vinden zich neer hoeven te leggen bij de situatie. Door grotere publieke investeringen in volkshuisvesting kunnen bijvoorbeeld meer betaalbare woningen gerealiseerd worden, zoals ook in de 20e eeuw gebeurde. Ook andere denkrichtingen zijn mogelijk, en het lijkt ons bij uitstek aan de politiek om daar de koers over te bepalen.

Kader 2: Reactie op visie van ministerie

In een eerdere policy paper ([Korevaar en Van Dijk 2024](#)) schetsten wij de verwachte effecten van de wet betaalbare huur op basis van bestaand onderzoek. Hier stelden wij dat onderzoek naar huurregulering toont dat huurwoningen waarvan de huur omlaag moet minder vaak te huur zullen worden aangeboden. Dit is deels omdat deze woningen verkocht zullen worden en deels omdat de vraag naar zulke woningen door de lagere huur zal stijgen. In dit stuk hebben wij onze vrees dat dit ten koste zal gaan van woningzoekenden met relatief lagere inkomens verder onderbouwd met data.

Het ministerie lijkt onze zorgen nog niet te delen. In [antwoorden op Kamervragen](#) naar aanleiding van ons eerdere stuk stelt het ministerie dat a) de kans op een passende huurwoning voor middeninkomens toeneemt omdat zij de huidige hoge huren niet kunnen opbrengen, b) dat door het stellen van inkomensgrenzen voor deze woningen ook een verdeelmechanisme is om ze bij deze inkomens terecht te laten komen en c) dat eventuele verkoop gezien kan worden als een correctie van eerdere opkoop.

Wij vrezen dat hier sprake is van wensdenken zonder basis in de data. Wij onderschrijven dat de huren in het private huursegment relatief hoog zijn, maar de grote meerderheid van huishoudens in de private huursector in 2022 een belastbaar inkomen heeft onder de middeninkomensgrens die het ministerie stelt.¹ De meeste particuliere huurders weten die hoge huren zelfs te betalen met een inkomen waarmee zij ook in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Een inkomensgrens is bovendien geen verdeelmechanisme zoals een wachtlijststelsel dat is, zeker als die grens nauwelijks bindt. Onder de grens zullen vooral woningzoekenden met relatief hogere inkomens profiteren.

Daarnaast vindt geen enkel gepubliceerd onderzoek een positief effect van huurregulering op de beschikbaarheid en efficiëntie van de verdeling van huurwoningen. Vrijwel alle onderzoeken vinden een sterk negatief effect van huurregulering op de beschikbaarheid en efficiëntie van de verdeling van huurwoningen, zo laat een overzichtsstudie van Kholodilin (2024) zien. Huurregulering vergelijken is altijd lastig, maar opgemerkt moet worden dat Nederland kiest voor een relatief strenge vorm die daadwerkelijk huren verlaagd. In een internationale vergelijking stelt het ministerie ook dat milde alternatieven van andere landen onder andere afvielen omdat ze de betaalbaarheid niet verbeteren. Strengere vormen van huurregulering van de private sector worden echter juist vanwege de bekende neveneffecten nog zelden gehanteerd.

Ten laatste is het moeilijk om eventuele verkoop te zien als een correctie van eerdere opkoop. Beleggers verkochten in de afgelopen jaren meer woningen dan ze opkochten van eigenaar-bewoners, dus kopers kregen hierdoor juist meer keuze (Francke, Korevaar & Hans, 2024). Particuliere beleggers kochten wel in het allerlaagste segment netto woningen op. Deze opkoop lijkt meer gedreven door het feit dat door de lange wachtlijsten voor sociale huur lage inkomens steeds vaker afhankelijk zijn van markthuur, en dit type woningen nog aan lage inkomens verhuurd kon worden. Dat maakte ook dat juist in dit segment aantrekkelijke rendementen te halen viel. Voor de huurders in dit segment was een koopwoning altijd al buiten bereik.

Kader 3: Onderzoeksverantwoording

De empirische resultaten in dit policy paper zijn tot stand gekomen op basis van analyse van niet-publieke microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek, waaronder transactiedata van het Kadaster. Deze analyses zijn uitgevoerd als onderdeel van een verrijking van het onderzoek naar de effecten van de opkoopbescherming van Korevaar (Francke et al. 2023), waarvan binnenkort een geüpdatete versie verschijnt.

Voor de analyse in Tabel 1 is gekeken naar de eigendomssituatie van woningen op 1 januari 2023. Particuliere beleggers zijn gedefinieerd als personen met 2 of meer woningen in bezit waar zij niet zelf in wonen. Institutionele beleggers zijn gedefinieerd als bedrijfsmatige beleggers met 500 of meer woningen. Eigenaren van tweede woningen en bedrijfsmatige beleggers met minder dan 500 woningen zijn buiten beschouwing gelaten. Gemiddeld gezien lijken deze woningen en hun bewoners meer op woningen van particuliere beleggers dan op die van institutionele beleggers, maar hun bezit is lastiger te classificeren.

Vervolgens is gekoppeld aan de WOZ-waarde, de woningbezetting van deze woningen en de kenmerken van bewoners ervan op 1 januari 2023. Het inkomen betreft het inkomen over 2022. We kijken hierbij naar het belastbaar huishoudinkomen per huishouden, maar de resultaten veranderen niet wezenlijk wanneer we naar het persoonlijk inkomen van individuen zouden kijken. De huurrendementen zijn geschat door te kijken naar de brutohuur in de CBS huurenquête ten opzichte van de WOZ-waarde van de woningen. Vervolgens is de relatie tussen de WOZ-waarde en het bruto huurrendement geschat, apart voor woningcorporaties en beleggers met winstoogmerk. De schattingen in de tabel zijn gemaakt door dit model toe te passen op de mediane WOZ-waarde van dit soort woningen. Preciezer schattingen zijn lastig, met name omdat de CBS huur enquête weinig particuliere verhuurders bevat.

Voor de analyse in Figuur 2, 3 en 4 is gekeken naar transacties van woningen tussen 2020 en 2022 die gekocht zijn door particuliere investeerders, institutionele beleggers, woningcorporaties en eigenaar-bewoners. Om deze verschillende typen kopers te identificeren is gebruikt gemaakt van de definities die het Kadaster hanteert.

Vervolgens is gekeken naar de samenstelling van bewoners van deze woningen 1 jaar na de verkoopdatum afhankelijk van de eigenaar, waarbij we corrigeren voor een breed scala aan kenmerken van de woning: de gebruiksoppervlakte, de WOZ-waarde, het woningtype, het energielabel, het bouwjaar en de buurt van de woning. Voor verkochte woningen kunnen wij ook meer woningkenmerken waarnemen, zodat we kunnen schatten in welke mate verschillende typen eigenaren ook verschillende bewoners bedienen, zelfs wanneer de woningen exact dezelfde geobserveerde kenmerken hebben. Hoewel het exacte effect iets verandert, veranderen de resultaten niet wezenlijk als we een andere aanpak of dataselectie hanteren, bijvoorbeeld als we kijken naar de hele voorraad maar corrigeren voor een beperkter aantal woningkenmerken.

Voor de woningen in onze dataset kunnen we niet precies waarnemen voor welke huur ze verhuurd worden. Op basis van Stutterheim et al. (2023) weten we dat de meeste nieuwe aangeboden huurwoningen op Pararius in de vrije sector vallen of voor hogere huur verhuurd worden als ze qua punten in de sociale sector vallen. Voor beide zal de wet betaalbare huur tot een lagere huur leiden. Beperken we de analyse tot bewoners van particuliere verhuurders die recent verhuisd zijn, en dus relatief de hoogste huren betalen, zien we geen andere resultaten. Wel neemt, zoals we in de hoofdstuk schreven, het inkomensverschil tussen institutionele beleggers en particuliere beleggers verder toe.

Literatuur

Desmond, M., & Wilmers, N. (2019). Do the poor pay more for housing? Exploitation, profit, and risk in rental markets. *American Journal of Sociology*, 124(4), 1090–1124

Eichholtz, P., Korevaar, M., Lindenthal, T., & Tallec, R. (2021). The total return and risk to residential real estate. *The Review of Financial Studies*, 34(8), 3608–3646.

Francke, M., Hans, L., Korevaar, M., & Van Bekkum (2023). Buy-to-Live vs. Buy-to-Let: The Impact of Real Estate Investors on Housing Costs and Neighborhoods. *SSRN Working Paper*

Francke, M., Hans, L., & Korevaar, M., (2024) Beleggers verkopen nu meer huizen aan eigenaar-bewoners dan ze opkopen. *ESB te verschijnen*. Te vinden via: <https://esb.nu/beleggers-verkopen-nu-meer-huizen-aan-eigenaar-bewoners-dan-ze-opkopen/>

Korevaar, M. & Van Dijk, J.H., (2024) De Wet Betaalbare Huur helpt woningzoekenden van de regen in de drup., *Policy Paper Instituut voor Publieke Economie*. Te vinden via: <https://www.instituut-pe.nl/highlights/wet-betaalbare-huur>

Kholodilin, K. A. (2022). Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. *SSRN Working Paper*

Stutterheim, Y. et al. (2023) Rendement particuliere verhuurders onder druk. *ESB*, 108(4828), 558–561.

Woonbond (2024). Nieuwbouw ontglipt huurprijsbescherming in plannen De Jonge. Te vinden via: <https://www.woonbond.nl/pers/nieuwbouw-ontglipt-huurprijsbescherming-in-plannen-de-jonge/>