



Ongelijkheid tussen huurders en kopers nader bekeken

Samenvatting

1. In welke mate wonen kopers en huurders naar wens? Hebben kopers en huurders in gelijke mate kans om hun woonwensen te realiseren?

- De kans om woonwensen te realiseren wordt ingeperkt door competitie om een beperkt aantal woningen op aantrekkelijke locaties; dat leidt tot lange wachtlijsten bij sociale huur en hoge prijzen in de vrije huur- en koopsector, terwijl bij sociale huur de toewijzingsregels en bij koop de leennormen nog extra beperkingen opleggen.
- Echter, huishoudens in Nederland zijn over het algemeen tevreden met hun woning. Kopers zijn wel tevredener dan huurders. Er is gemiddeld gesproken nauwelijks verschil in tevredenheid tussen sociale en particuliere huur.
- Er is een groep huurders (tussen de 9% en 10%, voor zowel sociale als particuliere huur) die relatief minder tevreden is over vaak verscheidene aspecten van de woning, variërend van de grootte tot de omgeving van de woning. De staat van onderhoud springt eruit als reden van ontevredenheid.
- Daarnaast zien we dat thuiswonende jongeren minder snel hun woonwensen kunnen realiseren. Dat komt vooral doordat de doorstroom naar sociale huurwoningen de afgelopen jaren is gedaald.

2. In welke mate ervaren kopers en huurders ongelijkheid als het gaat over kansen in het leven: op school en in het werk?

- Het is moeilijk om kopers en huurders te vergelijken, maar studies die bij gelijke overige omstandigheden kopers van woningen vergelijken met huurders, vinden dat kopers in veel opzichten ambitieuzer en robuuster in het leven staan: ze werken vaker en meer uren, verzamelen meer vermogen (ook los van de groei van de waarde van hun woning), ze kunnen onverwachte veranderingen (zoals ontslag) beter verwerken en hun kinderen doen het beter in het onderwijs en bij het vinden van werk. Sommige van deze bevindingen blijken gedeeltelijk het gevolg van het (plotseling) verkrijgen van vermogen (als het voordeel van een lage sociale huur wordt omgezet in een korting op de prijs van de woning).

3. In wat voor soort buurten staan koopwoningen versus huurwoningen en zijn er aanwijsbare kenmerken van deze buurten die ongelijkheid in de hand werken? In welke mate zijn ongelijkheden te relateren aan de eigendomsvorm? Zijn er ook kwetsbare kopers?

3a) Er zijn onderzoeken waarin aangegeven wordt dat eenzijdige huurwijken allerlei problemen kennen. Wat zijn kenmerken van deze wijken?

- Als we buurten met tenminste 75% huurwoningen vergelijken met andere, vinden we dat in deze buurten de woondichtheid hoger ligt, en er voornamelijk appartementen te vinden zijn. De huishoudensomvang is gemiddeld kleiner en er wonen relatief veel mensen in de leeftijd 15-45 jaar. Het percentage gehuwden en samenwonenden (en ook huishoudens met kinderen) ligt er lager dan elders en er wonen naar verhouding veel mensen die buiten Europa zijn geboren. De verbindende factor lijkt dat de persoonlijke omstandigheden van veel van deze bewoners minder stabiel zijn dan die van andere buurten.

3b) Soms wordt beweerd dat kopers beter voor hun buurt zorgen dan huurders. Is daar ooit onderzoek naar gedaan, dus is dat zo?

- Huurders hebben een minder intense band met hun woning dan eigenaar-bewoners en ze blijven er gemiddeld minder lang wonen. Hoewel er geen onderzoek bij ons bekend is dat er op wijst dat huurders meer 'sociaal kapitaal' opbouwen dan kopers, wordt doorgaans evenmin duidelijk aangetoond dat huurders minder sociaal kapitaal opbouwen dan kopers of anderszins minder bijdragen aan de samenleving of buurt. Een van de uitzonderingen laat zien dat kopers hun woningen beter beschermen tegen inbraak.

3c) Er zijn ook kwetsbare kopers die ooit net genoeg geld hadden voor een aankoop, maar niet genoeg geld voor beheer en onderhoud waardoor problemen zijn ontstaan. Hoeveel kopers zijn dit?

- Door de vrij strakke Nederlandse leennormen komt het niet of nauwelijks voor dat kopers van een woning zo zwaar in de schulden zitten dat ze financieel hun hoofd nauwelijks boven water kunnen houden. Na aankoop van de woningen kan door werkloosheid of beëindiging van een relatie de financiële situatie alsnog verslechteren, maar over het algemeen blijkt het aantal eigenaars van woningen dat zowel met hoge woonlasten (in verhouding tot het inkomen) als met omvangrijk achterstallig onderhoud te maken heeft beperkt.

4. Zijn er ongelijkheden tussen huurders en kopers als gekeken wordt naar de energielasten?

- Om geen appels met peren te vergelijken is het belangrijk om rekening te houden met socio-economische verschillen (wooncarrière) tussen huurders en kopers. Hoewel huurders gemiddeld een groter deel van hun inkomen aan energie kwijt zijn dan kopers, kan veel hiervan verklaard worden door verschillen in woningkenmerken, huishoudenskenmerken of vraag naar energie. Dat er verschillen in de energierekening zijn door verschillen in preferenties, inkomen of wooncarrière hoeft geen probleem te zijn, zolang deze verschillen vanuit maatschappelijk oogpunt niet ongewenst zijn (leiden tot armoede of ongelijkheid bijvoorbeeld m.b.t. vermogensopbouw, zie volgend punt).
- Er is een duidelijk verschil tussen huishoudens waar het gaat om vergroening en dit leidt tot verschillen in vermogensopbouw (energierekening). Huishoudens aan de bovenkant van de inkomensverdeling stoten het meeste CO₂ uit met hun woning (energieverbruik), verduurzamen vaker hun woning en bemachtigen vaker subsidies. Het zijn ook vaker kopers. Maar huishoudens aan de onderkant van de inkomensverdeling kunnen relatief veel besparen door een duurzamere woning (energierekening). Beleid dat efficiënt is vanuit klimaatperspectief (tonnen CO₂, bovenkant inkomensverdeling) is dus niet per se efficiënt voor het bestrijden van armoede of ongelijkheid (vermogensopbouw over de verdeling). Daarvoor is een breder beleid nodig, gericht op de verschillende lagen van de bevolking.

Centrale vraagstelling

Deze factsheet behandelt vier vragen over ongelijkheid tussen huurders en kopers. Daarbij kijken we onder andere naar wetenschappelijk onderzoek. Per vraag is er een samenvatting van de kernpunten.

1. In welke mate wonen kopers en huurders naar wens? Hebben kopers en huurders in gelijke mate kans om hun woonwensen te realiseren?

Kernpunten

- De kans om woonwensen te realiseren wordt ingeperkt door competitie om een beperkt aantal woningen op aantrekkelijke locaties; dat leidt tot lange wachtlijsten bij sociale huur en hoge prijzen in de vrije huur- en koopsector, terwijl bij sociale huur de toewijzingsregels en bij koop de leennormen nog extra beperkingen opleggen.
- Echter, huishoudens in Nederland zijn over het algemeen tevreden met hun woning. Kopers zijn wel tevredener dan huurders. Er is gemiddeld gesproken nauwelijks verschil in tevredenheid tussen sociale en particuliere huur.
- Er is een groep huurders (tussen de 9% en 10%, voor zowel sociale als particuliere huur) die relatief minder tevreden is over vaak verscheidene aspecten van de woning, variërend van de grootte tot de omgeving van de woning. De staat van onderhoud springt eruit als reden van ontevredenheid.
- Daarnaast zien we dat thuiswonende jongeren minder snel hun woonwensen kunnen realiseren. Dat komt vooral doordat de doorstroom naar sociale huurwoningen de afgelopen jaren is gedaald.

Er zijn ongeveer 2,1 miljoen huishoudens (27%) die leven in een woning van een woningcorporatie, 1 miljoen huishoudens (13%) in de particuliere huursector en 4,6 miljoen (60%) in de koopsector (WoON 2021, Citavista). In vergelijking met het buitenland is de corporatiesector groot en de particuliere huursector klein. Voor een vergelijking tussen huurder en kopers is het belangrijk om te beseffen dat kopers vaak later in hun wooncarrière zitten dan huurders. Kopers hebben een hoger inkomen en zijn vaak ouder (zie figuren 1A en 1B). Binnen de particuliere huursector neigt de leeftijdsverdeling naar relatief jonge mensen. In de sociale huursector blijven huishoudens vaker hangen, wat de gemiddelde leeftijd verhoogt en zorgt voor een meer graduele opbouw over de verschillende leeftijdsklassen.

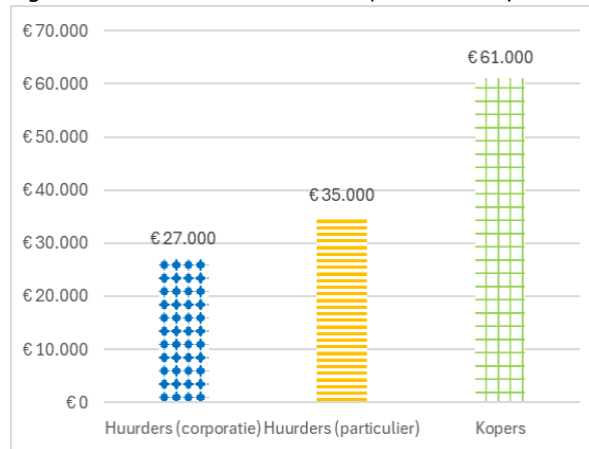
Als we kijken naar tevredenheid zijn Nederlandse huishoudens eigenlijk best tevreden over hun woning (zie figuur 1C). Op een schaal van 1 tot 5, waar 5 zeer tevreden is, zitten huishoudens op 4,2 in 2021, een dikke voldoende dus. Ondanks dat 2021 een coronajaar was, was in 2018 de tevredenheid nagenoeg gelijk – hetzelfde (cijfer 4,1) blijkt uit een zeer recente update o.b.v. WoON 2024.¹ Kopers blijken het meest tevreden. Het gat in gemiddelde tevredenheid met huurders is ongeveer 0,6 punten en er zit nauwelijks verschil tussen particuliere en sociale huur. Rekening houdend met het type woningen, inclusief algemene locatie, inkomen en leeftijd, is het gat iets kleiner: rond de 0,5 punten. Kopers geven vaker aan dat ze tevredener zijn met de indeling van de woning, de grootte, de staat van onderhoud, de beschikbare buitenruimte, en de omgeving.

Hoewel huishoudens gemiddeld gesproken tevreden zijn over hun woning is het wel zo dat relatief veel huishoudens in de sociale en particuliere huursector aangeven ontevreden of zeer ontevreden te zijn (zie figuur 1D, 8,8%, respectievelijk 8,6%, tegenover 1,1% bij kopers). Dit was in 2018 meer (sociaal: 9,6%, particulier: 9,7%, kopers: blijft gelijk). Binnen de groep huurders die ontevreden is springt vooral de staat van onderhoud van de woning eruit (zie figuur 1E). Hoe deze redenen zich tot elkaar verhouden, of men

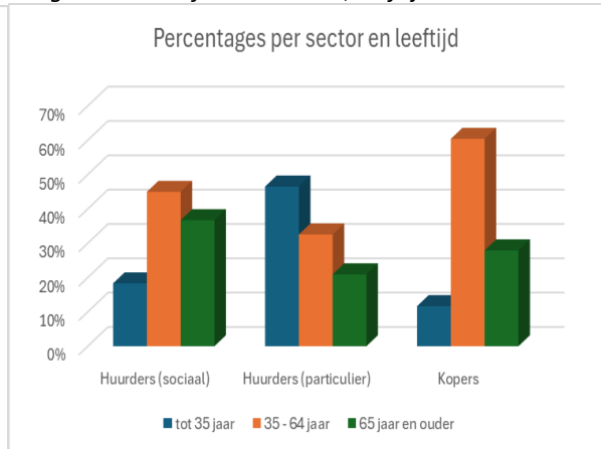
¹ We focussen in de analyse echter op WoON 2021 (en 2018), daar sommige van de wetenschappelijke werken daarop zijn gebaseerd en WoON 2024 pas sinds kort beschikbaar is.

breder ontevreden is (over werk, de overheid, etc.), en waarom dit mogelijk veranderd is in de loop der tijd zou nader onderzocht moeten worden.

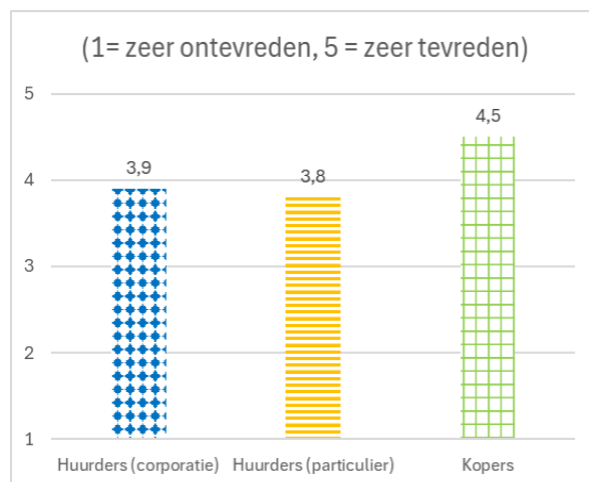
Figuur 1A: Besteedbaar inkomen (WoON 2021).



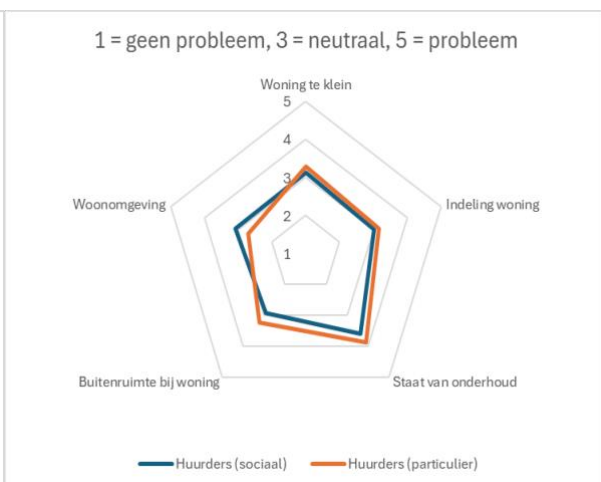
Figuur 1B: Hoofd huishouden, leeftijdsklassen



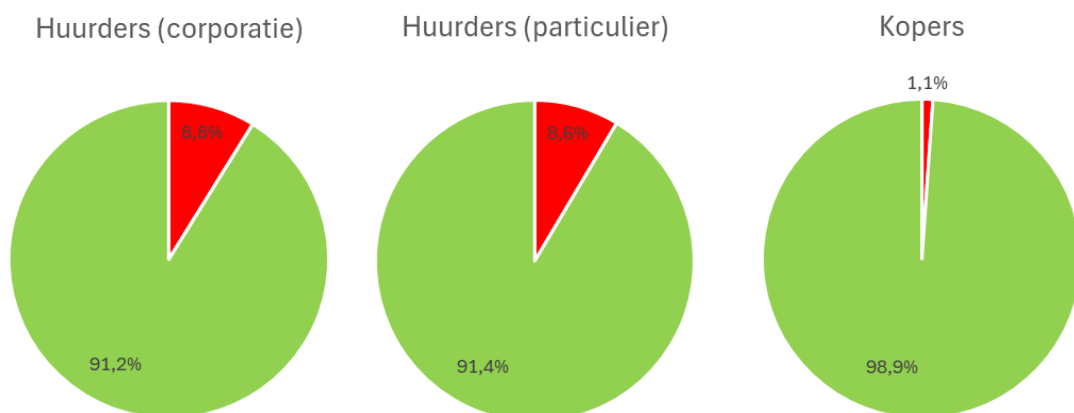
Figuur 1C: Woontevredenheid (WoON 2021)



Figuur 1E: Als (zeer) ontevreden: de reden



Figuur 1D: Percentage huishoudens dat ontevreden of zeer ontevreden is (WoON 2021)



Notitie: Gebaseerd op WoON 2021, gewogen gemiddeldes; inkomen is op huishoudensniveau.

Alle huishoudens worden beperkt in de mogelijkheden die ze hebben om hun woonwensen te realiseren. Er zijn drie belangrijke beperkingen waar ze in verschillende mate mee te maken hebben.

We noemen als eerste de beperkte beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Die hebben een lage gereguleerde huur en zijn alleen beschikbaar voor huishoudens met een relatief laag inkomen. De doelgroep bestaat uit eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot €50.000 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot €55.000. Deze inkomensgrenzen liggen vrij hoog ten opzichte van andere landen. Er is veel meer belangstelling voor de woningen van corporaties dan het jaarlijks aantal vrijkomende woningen. Daarom zijn er wachtlijsten. Vooral in de grote steden is de belangstelling groot en de wachttijd lang. Het kan zijn dat door het systeem van wachtlijsten huishoudens niet kiezen voor de woning die het beste bij ze past, maar de woning die ze het eerste kunnen krijgen. Hoewel dat deels het geval is, laat onderzoek zien dat deze ‘misallocatie’ (binnen de sociale huursector dus) economisch niet substantieel is (Olsen et. al, 2025). Dat laat onverlet dat als je lastig toegang krijgt tot sociale huur en dat wel nodig hebt dit impact kan hebben op je welvaartsniveau.

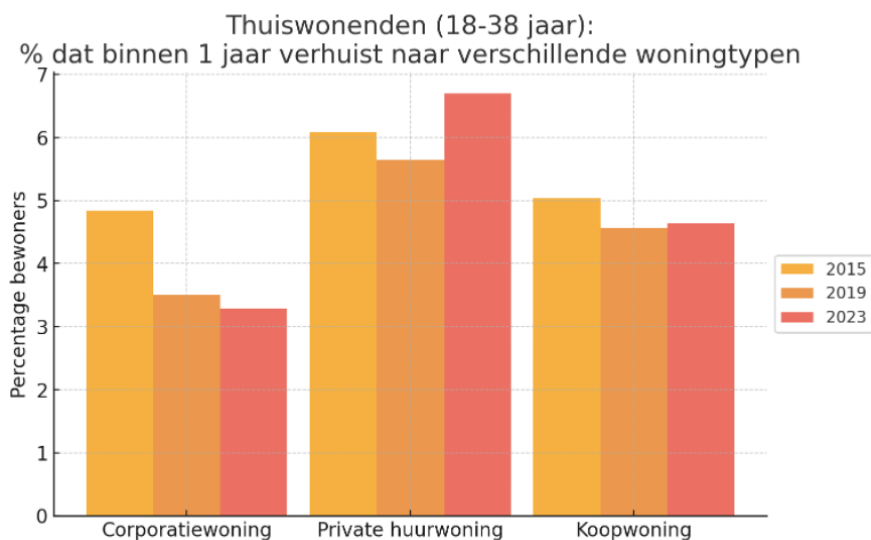
Alle huishoudens, en dat is de tweede beperking, hebben te maken met een eindig inkomen. De hoogte daarvan bepaalt in belangrijke mate de mogelijkheden die men heeft om een woning te huren dan wel te kopen. Zonder de huurregulering die in de sociale sector geldt, wordt de (huur)prijs van woningen bepaald door de interactie tussen vraag en aanbod. Net zoals de wachttijd in de sociale huursector hoog is voor de meest begeerde woningen, zijn ook de huurprijzen in de vrije huursector en de koopprijzen hoog op de aantrekkelijkste locaties. Huishoudens met een hoger inkomen kunnen meer betalen dan die met een lager inkomen. Er is dan ook een sterk verband tussen inkomen en kwaliteit (inclusief locatie) van de woningen. Zie Francke et al. (2014) en Hans et al. (2019). De maatregelen op de huurmarkt, zoals de middenhuurregeling, hebben het verkopen van huurwoningen aantrekkelijk gemaakt (Ortec Finance, 2023). Het aanbod op de huurmarkt wordt daarmee minder, maar er is wel meer kans voor starters (Kadaster, 2025). Onderzoek naar de effecten van de opkoopbescherming laat zien dat deze starters doorgaans veel hogere inkomens hebben dan de huurders die anders in de woning gewoond zouden hebben (Francke et al. 2025). Dat komt doordat beleggers veelal woningen verhuren aan mensen die een vergelijkbare woning niet kunnen of willen kopen, bijvoorbeeld omdat zij onvoldoende hypotheek kunnen krijgen (Rouwendal et al., 2024 en Fuster & Zafier, 2021). In dit segment zien wij bijvoorbeeld relatief veel jongeren en migranten, die vaak nog geen vast inkomen hebben.

Dit brengt ons bij de derde beperking: op de markt voor koopwoningen worden de mogelijkheden om woonwensen te realiseren beperkt door leenrestricties. De meeste huishoudens hebben een hypotheek nodig om de aankoop van een eigen woning te kunnen financieren. De banken hanteren daarvoor regels die zijn vastgelegd in een gedragscode die deels wettelijk verankerd is. Veel huishoudens kunnen gebruik maken van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) waardoor ze goedkoper kunnen lenen. Daarnaast kunnen huishoudens met voldoende inkomen de aankoop van een woning voor 100% financieren met geleend geld. De exacte regels worden jaarlijks door het NIBUD geformuleerd. Daarbij wordt rekening gehouden met de fiscale aftrekbaarheid van hypotheekrente. Deze leenrestricties bepalen in de praktijk de mogelijkheden van veel huishoudens (en met name starters) om een koopwoning aan te schaffen. De woningprijzen reageren dan ook via deze leenregels op veranderingen in inkomen en rente, want die bepalen voor een groot deel de leencapaciteit. Wie niet de hele woningwaarde kan lenen maar wel over vermogen beschikt, kan natuurlijk ook dat vermogen aanwenden om een huis te kopen.

Samenvattend: op de woningmarkt concurreren huishoudens met verschillende inkomens en woonwensen om de beste woningen. Dat leidt ertoe dat goede woningen het minst bereikbaar worden door lange wachttijden, hoge prijzen en beperkende leenrestricties. Wie minder goed scoort op het gebied van wachttijd (voor sociale huurwoningen, bij een laag inkomen), inkomen (voor de vrije huursector of koop) of vermogen (voor koop) staat niet op de voorste rij en moet genoegen nemen met minder aantrekkelijke huisvesting. Uit het woononderzoek blijkt echter dat kopers en huurders in grote meerderheid tevreden zijn over hun woonsituatie.

Belangrijk om hierbij te benoemen is dat we hier enkel kijken naar huishoudens die een eigen koop- of huurwoning hebben. Het kunnen realiseren van woonwensen is misschien wel het belangrijkste voor mensen die nu nog geen woning hebben. Figuur 2 laat zien welk percentage van de thuiswonende jongeren (18-38 jaar) binnen een jaar verhuist naar een sociale huurwoning, private huurwoning of koopwoning. Vooral de doorstroom naar sociale huurwoningen van corporaties is sinds 2015 met 30% gedaald. Dat is maar ten dele gecompenseerd door een toename van de doorstroom naar duurdere private huurwoningen. Dit draagt eraan bij dat jongeren nu vaker en langer thuis wonen: in 2024 woont ongeveer 28% van de 1,4 miljoen 18- tot 38-jarigen nog thuis.

Figuur 2: Doorstroom thuiswonenden jongeren (18-38 jaar)



Bron: eigen berekeningen op basis van CBS-microdata

2. In welke mate ervaren kopers en huurders ongelijkheid als het gaat over kansen in het leven: op school en in het werk?

Kernpunt

- Het is moeilijk om kopers en huurders te vergelijken, maar studies die bij gelijke overige omstandigheden kopers van woningen vergelijken met huurders, vinden dat kopers in veel opzichten ambitieuzer en robuuster in het leven staan: ze werken vaker en meer uren, verzamelen meer vermogen (ook los van de groei van de waarde van hun woning), ze kunnen onverwachte veranderingen (zoals ontslag) beter verwerken en hun kinderen doen het beter in het onderwijs en bij het vinden van werk. Sommige van deze bevindingen blijken gedeeltelijk het gevolg van het (plotseling) verkrijgen van vermogen (als het voordeel van een lage sociale huur wordt omgezet in een korting op de prijs van de woning).

Er zijn veel redenen waarom de kansen in het leven verschillen tussen mensen en één daarvan zou kunnen zijn dat sommigen hun woning hebben gehuurd en anderen gekocht. De vraag of dat ook echt zo is, is niet zo gemakkelijk te beantwoorden omdat de keuze voor een huur- dan wel een koopwoning samenhangt met andere factoren die ongelijkheid in het leven aangeven, zoals het inkomen en de genoten opleiding. Het is daarom van belang om de kansen in het leven te vergelijken voor huishoudens die in alle opzichten gelijk zijn, behalve in de eigendomsverhouding van de woning die ze hebben betrokken. Zo'n vergelijking is niet zo gemakkelijk te maken, maar sommige onderzoekers zijn er toch in geslaagd om dat ideaal te benaderen. Ze maken daarbij gebruik van beleidsmaatregelen die sommige huurders de

mogelijkheid bieden om hun woning te kopen, terwijl anderen die niet ontvangen. Door de nieuwe eigenaar-bewoners te vergelijken met huishoudens die niet de mogelijkheid kregen om te kopen, werden allerlei factoren uitgeschakeld die anders de vergelijking zouden vervuilen.

Een dergelijke methode werd gevolgd door Hausman et al. (2022) die gebruik maakten van een Israëlische beleidsmaatregel waarbij bewoners van sociale huurwoningen de mogelijkheid kregen om hun woning te kopen tegen een prijs die lager lag dan de marktwaaarde. Ze vonden dat de huishoudens die de woning kochten meer gingen werken: ze hadden daarna vaker een baan en werkten ook meer uren. Nu zou dat in principe ook kunnen komen doordat de regels voor sociale huurders werken ontmoedigen, bijvoorbeeld doordat de hoogte van de huur gekoppeld is aan het inkomen. De auteurs laten echter zien dat het onwaarschijnlijk is dat dit een belangrijk effect is.

Een andere studie maakt gebruik van het Engelse 'right to buy'-programma, waarin huurders eveneens de mogelijkheid kregen om hun woning tegen een gereduceerde prijs te kopen. Disney et al. (2024) vinden dat de kinderen van ouders die van deze mogelijkheid gebruik maakten het daarna significant beter deden in de opleidingen die ze volgden: ze slaagden vaker voor hun examens en maakten die opleidingen vaker af. Bovendien vonden ze daarna doorgaans beter betaald werk. De auteurs betogen dat deze resultaten voor een groot deel werden gegenereerd door het kapitaal dat de ouders verkregen door de woning tegen een gereduceerde prijs te kopen. Bovendien hielp de vermindering van de criminaliteit, die volgens eerder onderzoek van dezelfde auteurs eveneens een gevolg was van het kopen van woningen door de huurders, ook bij de verbetering van de schoolprestaties.

Een derde studie, Sodini et al. (2023) rapporteert, op basis van Zweedse data over een soortgelijke beleidsmaatregel, een vijftal effecten van de overgang van huur naar koop. De eerste is een flinke groei in het vermogen van deze huishoudens die veroorzaakt wordt door stijgende huizenprijzen. Bij huurwoningen betekenen stijgende huizenprijzen vermogensgroei voor de eigenaar van de woning, terwijl markthuren de neiging hebben om de ontwikkeling van de huizenprijzen te volgen. Het tweede gevolg dat Sodini et al. (2023) zien is een forse groei van de consumptieve uitgaven. De huishoudens die eigenaar-bewoner zijn geworden hoeven geen huur meer te betalen en mede doordat de woningen onder de marktprijs werden gekocht, vallen de hypotheeklasten mee. Bovendien kunnen deze huishoudens, als ze dat willen, bijlenen en zo hun consumptie verder vergroten. Die leenruimte is een gevolg van de lage prijs in vergelijking tot de marktwaaarde van de woning. Daarmee komen we bij het derde gevolg van de overgang naar eigendom: door die leenruimte kunnen huishoudens gemakkelijker omgaan met onverwachte veranderingen in inkomen of consumptiebehoeften, bijvoorbeeld vanwege ontslag of een auto die het plotseling laat afweten, door tijdelijk bij te lenen. In de vierde plaats vinden deze auteurs dat de kopers van hun voormalige huurwoning mobieler zijn, dat wil zeggen vaker verhuizen. Doorgaans kiezen ze dan een buurt met hogere woningprijzen, dus een 'betere' buurt. De toegang daartoe verkrijgen ze door de overwaarde die het gevolg is van de korting op de koopprijs van hun eerste woning, als aanbetaling voor de hypotheek op hun volgende woning te gebruiken. Ten slotte vinden de onderzoekers dat de huishoudens die kopen anders omgaan met hun spaargeld. Dat wordt vaker belegd in risicodragende vormen van vermogen, zoals aandelen. Daardoor gaat het verwachte rendement omhoog en worden dus nog weer extra vermogenswinsten mogelijk.

Het beeld dat uit deze studies oprijst is dat mensen wat anders in het leven komen te staan als ze de stap van huurder naar eigenaar-bewoner maken. Ze hebben vaker werk en werken meer uren, hun kinderen doen het beter op school en – aansluitend – op de arbeidsmarkt, en ze kunnen gemakkelijker omgaan met de onzekerheden die het leven met zich meebrengt. Het belangrijkste punt bij dit alles is dat het om huishoudens gaat die in iets andere omstandigheden huurder waren gebleven. Daardoor is het waarschijnlijk dat het hier echt om gevolgen gaat van de overgang van huur naar koop. Toch is het ook nuttig hierbij twee kritische kanttekeningen te plaatsen. De eerste is dat een deel van de waargenomen effecten vooral lijkt samen te hangen met de korting die werd verleend op de koopprijs van de woning (en die vermogen opleverde dat kon worden gebruikt om te verhuizen of als onderpand om bij te lenen). Tegelijkertijd is het wel zo dat de huur die daarvóór werd betaald in veel gevallen ook onder de

markthuur was (zie ook, Koster & Pinchbeck, 2024), zodat deze korting, althans voor een deel, moet worden beschouwd als de omzetting van de lage sociale huur in een geldbedrag (en dus niet als een extra voordeel ten opzichte van degenen die bleven huren). De tweede opmerking is dat de huishoudens waar het hier om gaat er voor kozen om te kopen, terwijl ze het aanbod ook af hadden kunnen slaan. Het is mogelijk dat de huurders die van het aanbod gebruik maken niet representatief zijn voor de totale groep huurders. In bijvoorbeeld Sodini et al. (2023) proberen ze hiervoor wel te corrigeren.

Er is ook een studie die de omgekeerde vergelijking maakt, namelijk willekeurige toewijzing van een woning in de sociale sector. Van Dijk (2019) vindt op basis van Nederlandse data dat gaan wonen in deze sector zorgt voor slechtere arbeidsmarktuitskomsten. Er is echter veel verschil tussen wijken. Voor huishoudens die in een sociale huurwoning in een hoge-inkomenswijk terecht komen zijn de effecten juist positief. Van Dijk (2019) laat verder zien dat de kwaliteit van een wijk slechter is als er meer woningen uit de corporatiesector staan. Koster en Van Ommeren (2019) vinden dat investeringen in krachtwijken (de veertig aandachtswijken die zijn aangewezen in 2007, de zogenaamde 'Vogelaarwijken'), voornamelijk via het opknappen van sociale huurwoningen, voor een 3,5% stijging in woningwaarde hebben gezorgd. De voordelen van dit beleid worden hiermee berekend als aanzienlijk. Internationaal zijn er ook andere geluiden: kinderen die in de VS in een sociale huurwoning leven hebben als 26-jarige een hoger inkomen en vertonen minder crimineel gedrag. Dit lijkt te komen door een inkomenseffect voor huishoudens die leven in sociale huur (Pollakowski et al., 2022). Een vergelijkbaar resultaat wordt gevonden voor Duitsland door Dauth et al. (2024), waar locatie van sociale huurwoningen en stabiliteit in woonsituatie ook belangrijke factoren blijken.

3. In wat voor soort buurten staan koopwoningen versus huurwoningen en zijn er aanwijsbare kenmerken van deze buurten die ongelijkheid in de hand werken? In welke mate zijn ongelijkheden te relateren aan de eigendomsvorm? Zijn er ook kwetsbare kopers?

Kernpunten

- **3a)** Als we buurten met tenminste 75% huurwoningen vergelijken met andere, vinden we dat in deze buurten de woondichtheid hoger ligt, en er voornamelijk appartementen te vinden zijn. De huishoudensomvang is gemiddeld kleiner en er wonen relatief veel mensen in de leeftijd 15-45 jaar. Het percentage gehuwden en samenwonenden (en ook huishoudens met kinderen) ligt er lager dan elders en er wonen naar verhouding veel mensen die buiten Europa zijn geboren. De verbindende factor lijkt dat de persoonlijke omstandigheden van veel van deze bewoners minder stabiel zijn dan die van andere buurten.
- **3b)** Huurders hebben een minder intense band met hun woning dan eigenaar-bewoners en ze blijven er gemiddeld minder lang wonen. Hoewel er geen onderzoek bij ons bekend is dat er op wijst dat huurders meer 'sociaal kapitaal' opbouwen dan kopers, wordt doorgaans evenmin duidelijk aangetoond dat huurders minder sociaal kapitaal opbouwen dan kopers of anderszins minder bijdragen aan de samenleving of buurt. Een van de uitzonderingen laat zien dat kopers hun woningen beter beschermen tegen inbraak.
- **3c)** Door de vrij strakke Nederlandse leennormen komt het niet of nauwelijks voor dat kopers van een woning zo zwaar in de schulden zitten dat ze financieel hun hoofd nauwelijks boven water kunnen houden. Na aankoop van de woningen kan door werkloosheid of beëindiging van een relatie de financiële situatie alsnog verslechteren, maar over het algemeen blijkt het aantal eigenaars van woningen dat zowel met hoge woonlasten (in verhouding tot het inkomen) als met omvangrijk achterstallig onderhoud te maken heeft beperkt.

3a) Er zijn onderzoeken waarin aangegeven wordt dat eenzijdige huurwijken allerlei problemen kennen. Wat zijn kenmerken van deze wijken?

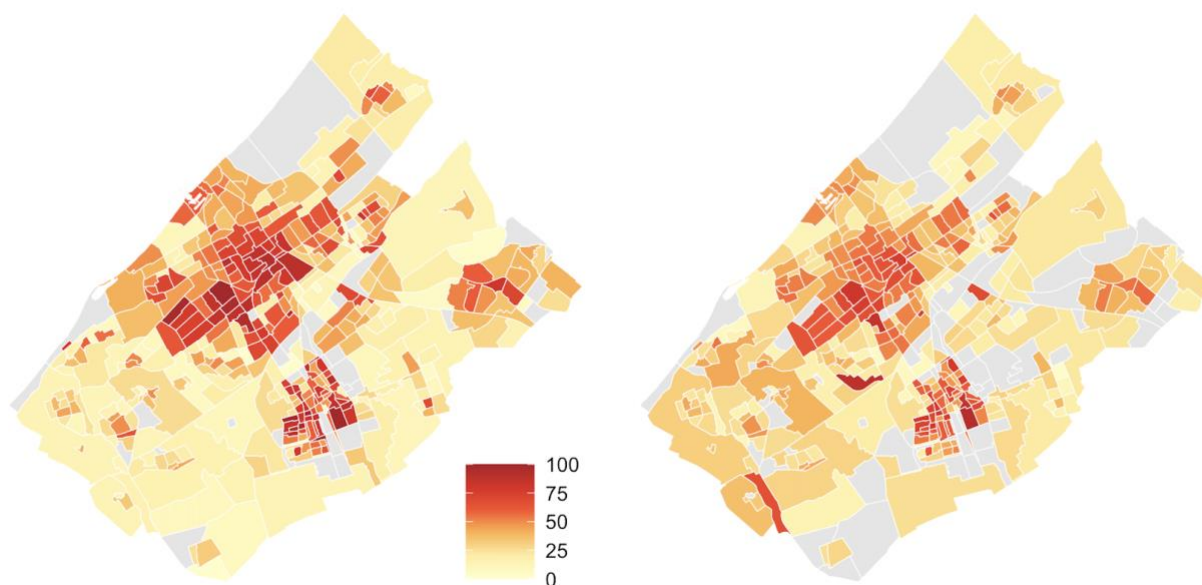
We gebruiken de Kerncijfers Wijken en Buurten (KWB) van het CBS voor het jaar 2024 en focussen op buurten. Dit is de kleinst mogelijke schaal: Nederland kent zo'n 13.000 bewoonde buurten met gemiddeld ruim 550 woningen per buurt.

Er zijn buurten waarvan de woningvoorraad vrijwel geheel uit koop- of huurwoningen bestaat. Zo'n 15% van de Nederlandse buurten heeft 85% of meer koopwoningen. Het percentage buurten met een eenzijdige oriëntatie op huurwoningen is veel kleiner, en in die gevallen gaat het doorgaans vooral om corporatiewoningen. We vinden deze buurten vooral in stedelijke gebieden en in deze buurten woont een groot percentage lage-inkomenshuishoudens. Figuur 3 illustreert deze correlatie voor buurten in de regio Den Haag voor 2022 (inkomen is maar beschikbaar tot 2022).

In het navolgende richten we onze aandacht op 832 buurten met tenminste 75% huurwoningen (6% van het totaal). Het gemiddeld percentage huurwoningen in deze groep is 85%, in de andere groep met minder dan 75% huurwoningen is dat 28%. Woningen in de buurten met ten minste 75% huurwoningen hebben gemiddeld een 30% lagere WOZ-waarde en er staan vooral appartementen (75%). Deze buurten zijn door hun locatie in de stad relatief dichtbevolkt en er is de afgelopen jaren iets meer gebouwd: 14% van deze woningen zijn minder dan tien jaar geleden gebouwd, terwijl dat in de overige buurten 8% is.

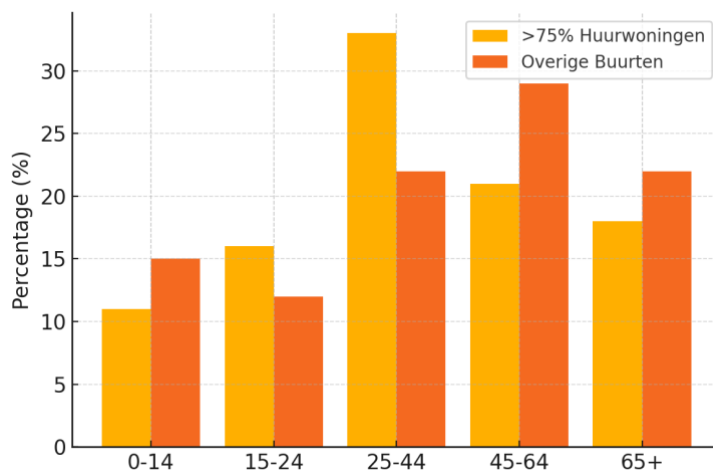
We kijken vervolgens naar de bewoners van deze buurten. Buurten met meer dan 75% huurwoningen kennen gemiddeld een lager aantal bewoners (1,85 per woning) dan de overige buurten (2,22 per woning). Dit komt doordat in deze woningen andere huishoudens wonen, met een andere leeftijdsopbouw (zie figuur 4). In buurten met vooral huurwoningen wonen twee keer zoveel eenpersoonshuishoudens als in de overige buurten (59% ten opzichte van 32%), en logischerwijs ligt ook het percentage huishoudens met kinderen lager (21% ten opzichte van 35%). In deze wijken met voornamelijk huurwoningen wonen procentueel minder kinderen en ouderen, maar juist een veel hoger percentage jongvolwassenen en volwassenen tot 45 jaar. In lijn met deze verschillen zien we in buurten met veel huurwoningen ook minder huishoudens die getrouwd zijn of een geregistreerd partnerschap zijn aangegaan.

Figuur 3: % huurwoningen (links) en % huishoudens met lage inkomens (rechts), regio Den Haag



Bron: CBS Kerncijfers Wijken en Buurten (2022)

Figuur 4: leeftijdsopbouw in buurten met >75% huurwoningen en overige buurten



Bron: CBS Kerncijfers Wijken en Buurten (2024)

Een mogelijke verklaring voor dit patroon is dat vrij veel mensen hun wooncarrière beginnen in een (sociale) huurwoning, maar dat een deel daarvan in de loop van de tijd doorstroomt naar een koopwoning. Ook veel migranten komen in huurwoningen terecht. Het percentage bewoners dat buiten Europa werd geboren is in wijken met voornamelijk huurwoningen dubbel zo hoog: 20% tegenover 11%. Ook het percentage bewoners dat buiten Nederland, maar wel in Europa, is geboren ligt hoger: op 12% tegenover 8%.

De omgekeerde beweging, van koop naar huur, komt minder vaak voor. Dat kan bijvoorbeeld gebeuren bij een scheiding. Bijna 10% van de inwoners van buurten met voornamelijk huurwoningen is gescheiden, terwijl het overeenkomstige getal in andere buurten bijna 7% is.

Uit het voorgaande wordt duidelijk dat buurten met een groot percentage huurwoningen (ten minste 75%) in veel opzichten verschillen van de andere buurten. We hebben ons bij het nagaan van de verschillen zowel op de woningen als op de bewoners gericht. In beide gevallen vonden we aanzienlijke verschillen. Deze verschillen kunnen samenhangen met mogelijke problemen in een buurt. Maar we kunnen niet vaststellen of er ook een oorzakelijk verband is tussen deze twee.

Voor de interpretatie van de gevonden verschillen is van belang dat huurders gemakkelijker kunnen verhuizen dan kopers. Huishoudens die minder geworteld zijn, bijvoorbeeld omdat ze aan het begin van de levenscyclus staan of (nog maar) kort in Nederland verblijven kiezen vaker voor een huurwoning en zijn dus oververtegenwoordigd in buurten waarin die ruim voorhanden zijn.

3b) Soms wordt beweerd dat kopers beter voor hun buurt zorgen dan huurders. Is daar ooit onderzoek naar gedaan, dus is dat zo?

Dit wordt inderdaad regelmatig beweerd, zonder dat er ook overtuigende bewijzen voor worden geleverd. In een bekend artikel hebben Henderson en Ioannides (1983) betoogd dat er een fundamenteel onderscheid is tussen eigenaars en huurders. Eigenaars van woningen worden geconfronteerd met de volledige gevolgen van de manier waarop ze omgaan met de woning, terwijl dat bij huurders slechts ten dele het geval is. De prikkels die huishoudens ervaren om zorgvuldig met de woning om te gaan en daarin te investeren verschillen daarom tussen kopers en huurders. Denk bijvoorbeeld aan het doorvoeren van energiebesparende maatregelen, een casus die hieronder aan de orde komt. Het geldt echter algemener.

Het was niet zo gemakkelijk om er achter te komen of de redenering van Henderson en Ioannides (1983) ook werkelijk tot verschillend gedrag van kopers en huurders leidt. De reden is dat kopers en huurders doorgaans in veel meer opzichten van elkaar verschillen, daarom is het moeilijk vast te stellen wat nu

precies het effect is van de eigendomsverhouding van de woning, zie Haurin et al. (2002). DiPasquale en Glaeser (1999) onderzochten of eigenaar-bewoners meer bij de maatschappij en de buurt waarin zij wonen betrokken waren dan huurders. Ze betogen, op basis van data voor de VS en Duitsland, dat eigenaar-bewoners inderdaad betere burgers zijn omdat ze meer betrokkenheid tonen. Ze bouwen meer 'sociaal kapitaal' op, hetgeen onder meer blijkt uit lidmaatschap van verenigingen en clubs. Deze resultaten konden echter niet worden bevestigd door Engelhardt et al. (2010) die gebruik maakten van data waarin sommige huishoudens de mogelijkheid ontvingen om tegen gunstige voorwaarden te sparen voor een eigen woning.²

Toch is er recent ook onderzoek verricht dat enig houvast geeft. Disney et al. (2023) hebben onderzocht of het omvangrijke 'right to buy'-programma in het Verenigd Koninkrijk effect had op de criminaliteit. Ze vonden inderdaad een effect op de plaatselijke criminaliteit, voornamelijk op het aantal vermogensdelicten (zoals inbraak). Dit effect was vooral het gevolg van een betere beveiliging van de woningen.

3c) Er zijn ook kwetsbare kopers die ooit net genoeg geld hadden voor een aankoop, maar niet genoeg geld voor beheer en onderhoud waardoor problemen zijn ontstaan. Hoeveel kopers zijn dit?

Hierboven is al vermeld dat de leencapaciteit in hoge mate bepaalt wat een huishouden kan betalen voor een koopwoning. Het bestaan van die regel is mede ingegeven door de wens om kopers van woningen te beschermen tegen te hoge woonlasten, waardoor ze na de koop in de financiële problemen kunnen komen. Het is daarom minder waarschijnlijk dat kopers op het moment van de transactie zulke hoge woonlasten hebben dat ze geen middelen meer hebben om hun woning te onderhouden. Omdat hypotheekverstrekkers de kwaliteit van de woning – die als onderpand voor hun lening dient – doorgaans controleren alvorens tot financiering over te gaan, is het ook niet waarschijnlijk dat kopers (die ook zelf belang hebben bij het goed controleren van de staat van onderhoud en die kunnen laten controleren) onmiddellijk na de transactie geconfronteerd worden met achterstallig onderhoud van zodanige omvang dat ze daardoor in grote financiële problemen raken. Wel bestaat de mogelijkheid dat na verloop van tijd het inkomen (bijvoorbeeld door werkloosheid) verandert, of de huishoudenssamenstelling (als door een verbroken relatie een van de verdienende partners vertrekt), waardoor de financiële situatie verslechtert. Als dat samenvalt met onverwacht hoge onderhoudskosten, kunnen problemen ontstaan, maar dergelijke situaties lijken toch vrij uitzonderlijk.

Op basis van het WoON 2021-onderzoek geeft maar 4% van de kopers aan dat ze het eens zijn met de stelling dat hun woning slecht onderhouden is, versus ongeveer 20% in de huursector. Van die 4% heeft 12% een relatief hoge woonquote (>40%). Dit komt overeen met ongeveer 22.000 huishoudens. Van deze groep heeft 16% in de afgelopen vijf jaar wel het dak of de dakgoot vervangen of gerepareerd, 12% de buitengevel gestuukt, geschilderd of schoongemaakt, 32% het houtwerk aan de buitenkant geschilderd, 12% de raamkozijnen gerepareerd of vervangen en 13% (overige) grote werkzaamheden of onderhoud binnen uitgevoerd. Ongeveer 52% heeft één van deze onderhoudswerkzaamheden verricht. Het aantal huishoudens dat dus waarschijnlijk een slecht onderhouden woning heeft en daar financieel verder niks aan kan doen is dus beperkt. Andersom bekeken heeft 7,8% van de huishoudens in de koopsector een hoge woonquote en 64% daarvan heeft in de afgelopen vijf jaar toch onderhoud gepleegd.

² DiPasquale en Glaeser (1999) laten zelf al zien dat hun resultaten voor een groot deel samenhangen met de lengte van de periode waarin in dezelfde buurt wordt gewoond. Kopers zijn, onder meer vanwege de hogere transactiekosten, minder mobiel dan huurders.

4. Zijn er ongelijkheden tussen huurders en kopers als gekeken wordt naar de energielasten?

Kernpunten

- Om geen appels met peren te vergelijken is het belangrijk om rekening te houden met socio-economische verschillen (wooncarrière) tussen huurders en kopers. Hoewel huurders gemiddeld een groter deel van hun inkomen aan energie kwijt zijn dan kopers, kan veel hiervan verklaard worden door verschillen in woningkenmerken, huishoudenskenmerken of vraag naar energie. Dat er verschillen in de energierekening zijn door verschillen in preferenties, inkomen of wooncarrière hoeft geen probleem te zijn, zolang deze verschillen vanuit maatschappelijk oogpunt niet ongewenst zijn (leiden tot armoede of ongelijkheid bijvoorbeeld m.b.t. vermogensopbouw, zie volgend punt).
- Er is een duidelijk verschil tussen huishoudens waar het gaat om vergroening en dit leidt tot verschillen in vermogensopbouw (energierekening). Huishoudens aan de bovenkant van de inkomensverdeling stoten het meeste CO₂ uit met hun woning (energieverbruik), verduurzamen vaker hun woning en bemachtigen vaker subsidies. Het zijn ook vaker kopers. Maar huishoudens aan de onderkant van de inkomensverdeling kunnen relatief veel besparen door een duurzamere woning (energierekening). Beleid dat efficiënt is vanuit klimaatperspectief (tonnen CO₂, bovenkant inkomensverdeling) is dus niet per se efficiënt voor het bestrijden van armoede of ongelijkheid (vermogensopbouw over de verdeling). Daarvoor is een breder beleid nodig, gericht op de verschillende lagen van de bevolking.

In Tabel 1 staat een uitwerking op basis van Dröes en Van der Straten (2025a). Tussen kopers en huurders zit een duidelijk verschil in uitgaven in termen van gas, water en licht. Sociale huurders gaven in 2018 9% uit van hun inkomen, huurders in de vrije sector 9,6% en kopers 5,9%. Deze percentages waren ondanks de COVID-periode lager in 2021 – mogelijk gebruikte men minder energie door hogere energieprijzen. Als we er rekening mee houden dat huishoudens in de sociale huursector, particuliere huursector of koopsector simpelweg andere woningen bezitten (wooncarrière) en bijvoorbeeld een andere huishoudensopbouw hebben, en als we rekening houden met het feit dat mensen met meer inkomen meer energie en water gebruiken, zien we in euro's per jaar niet een heel groot gat met kopers. In 2021 gaf een huurder in de particuliere sector bijvoorbeeld per jaar 33 euro meer uit dan een koper, wat niet veel is ten opzichte van een gemiddelde jaarlijkse energierekening van rond de 2600 euro voor een huurder in de particuliere sector. Verschillen in de energierekening zijn dus redelijk goed verklaarbaar. Dat er verschillen in de energierekening zijn door verschillen in preferenties, inkomen of wooncarrière hoeft geen probleem te zijn, zolang deze verschillen vanuit maatschappelijk oogpunt niet ongewenst zijn (leiden tot armoede of ongelijkheid, zie volgende alinea).

Tabel 1: *Energielasten, 2018 / 2021*

	<i>Huurders (sociaal)</i>	<i>Huurders (particulier)</i>	<i>Kopers</i>
<i>Gemiddeld besteedbaar inkomen (huishouden)</i>	€24.400 / €27.000	€31.000 / €34.600	€51.800 / €60.800
<i>Totaal nutsvoorzieningen t.o.v. besteedbaar inkomen.</i>	9% / 8,3%	9,6% / 7,5%	5,9% / 5%
<i>Verskil in euro's/jaar gegeven energievraag en woning t.o.v. kopers*</i>	-€95 / -€28	€5 / €33	<i>referentie categorie</i>

**Gecorrigeerd voor verduurzaming (energielabel, verduurzaming afgelopen vijf jaar), woningkenmerken (type, vierkante meters, locatie, type warmteopwekking), huishoudenskenmerken (leeftijd, huishoudensopbouw, educatie) en energievraag (o.b.v. inkomen). Notitie: Gebaseerd op WoON 2018, 2021, gewogen gemiddeldes.*

Verschillen in de energierekening worden voor een deel bepaald door verschillen in verduurzaming. Dat is echter niet evenredig verdeeld over de maatschappij. Dröes en Van der Straten (2025a) kijken wat de implicaties hiervan zijn voor armoede en ongelijkheid enerzijds, en voor klimaat (CO₂-reductie) anderzijds. Ten opzichte van het mediane netto vermogen in 2018 kunnen relatief arme huishoudens (laagste 25% van de inkomensverdeling) als ze verduurzamen in een periode van vijftien jaar 35% meer vermogen (ongeveer €2600) opbouwen, terwijl dit voor andere huishoudens maar ongeveer 7% is. Huishoudens in het hoogste kwartiel stoten daarentegen veel meer CO₂ uit. Klimaatbeleid is dus het meest voor de hand liggend aan de bovenkant van de inkomensverdeling, maar juist niet als de focus van beleid op armoede of ongelijkheid ligt. Veel huishoudens verduurzamen overigens door een huis te kopen of huren met een goed energielabel, dus niet per se alleen door hun bestaande woning te verduurzamen (daar ligt wel vaak de nadruk in het beleid). Huishoudens met hoge inkomens (> €55.000) hebben ongeveer dubbel zo vaak een subsidie voor woningverduurzaming bemachtigd als lage inkomens (<€25.000) en verduurzamen hun woning ook vaker (Dröes en Van der Straten, 2025b). Om armoede en ongelijkheid in de energierekening (vermogensopbouw) te beperken zou echter een breder beleid – dat zich ook richt op verduurzaming voor Jan Modaal en armere huishoudens – nuttig kunnen zijn. Dat kan bijvoorbeeld met inkomensafhankelijke subsidies of bredere financieringsmogelijkheden (zie Dröes en Van der Straten (2025b). Er zijn wel stappen gezet door introductie van het warmtefonds, waardoor bijvoorbeeld de financieringsmogelijkheden voor huiseigenaren zijn verbeterd (Havlínová et al., 2022 versus Mehlbaum et al., 2024).

Dat verduurzaming van woningen verdelingseffecten tot gevolg kan hebben wordt beaamd door Roberdel et al. (2023), die keken naar verduurzaming in de sociale huursector in Nederland. Daarnaast is met name het rendement van en informatie over verduurzaming (wat doet het met je energieverbruik?) belangrijk voor mensen om te verduurzamen (Ossokina et al., 2021). Dat niet iedereen verduurzaamt is voor lage inkomens internationaal (Michigan) onderzocht door Fowlie et al. (2018). Het rendement op verduurzaming van de woning blijkt veelal negatief. In Nederland is het bewijs wat betreft rendement gevarieerder afhankelijk van het type verduurzaming (Kattenberg et al., 2023; Dröes en Van der Straten, 2025a). In de huursector is verduurzaming vaak lastig vanwege *split incentives*: de verhuurder betaalt voor de verduurzaming terwijl de verlaging van de energierekening aan de huurder ten goede komt. Onderzoek over de vrije huursector laat zien dat er weliswaar hogere huren kunnen worden gevraagd, maar dat dit soms maar gedeeltelijk de investeringskosten van verduurzamen compenseert (Anakram et al. 2025).

Bronnen

- Anakram, D., Dröes, M.I., Marquard, A. (2025), "Split incentives, energielabels en woninghuren", Real Estate Research Quarterly, December 2024.
- Dauth, W., Mense, A., Wrede, M. (2024), Affordable Housing and Individual Labor Market Outcomes, IZA working paper 17359.
- DiPasquale, D. and E.L. Glaeser (1999), Incentives and social capital: Are homeowners better citizens? *Journal of Urban Economics*, **45**, 354-384.
- Disney, R., J. Gathergood, S. Machin and M. Sandi (2023), Does homeownership reduce crime? A radical housing reform from the U.K. *Economic Journal*, **133**, 2640-2675.
- Disney, R., J. Gathergood, S. Machin and M. Sandi (2024), Human capital from childhood exposure to homeownership: Evidence from Right-to-Buy. CEP discussion paper 2065.
- Dröes, M.I., Van der Straten (2025a), "Home Improvement, Wealth Inequality, and the Energy-Efficiency Paradox," Tinbergen Institute Discussion Paper TI 2024-026/IV, https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4805017
- Dröes, M.I., Van der Straten (2025b), Verduurzamingssubsidies bereiken armere huishoudens het minst, ESB 25 maart 2025.
- Engelhardt, G.V., Eriksen, M.D., Gale, W.G., & Mills, G.B. (2010). "What are the social benefits of homeownership? Experimental evidence for low-income households." *Journal of Urban Economics*, **67**(3), 249–258.
- Fowlie, M., M. Greenstone, en C. Wolfram (2018), "Do Energy Efficiency Investments Deliver? Evidence from the Weatherization Assistance Program," *The Quarterly Journal of Economics*, **133**, 1597–1644.

- Francke, M., A. van der Minne en J. Verbruggen (2014), The effect of credit conditions on the Dutch housing market. DNB working paper 447.
- Francke, M., Lianne, H., Korevaar, M., Van Bakkum, S. (2025), Buy-to-Live vs. Buy-to-Let: Home Ownership, Property Prices and Neighborhoods, SSRN working paper.
- Fuster, A. en B. Zafar (2021), The sensitivity of housing demand to financing conditions: Evidence from a survey. *American Economic Journal: Economic Policy*, **13**, 231-265.
- Kadaster 2025, Investeerders 4e kwartaal 2024: Stijging aantal verkopen zet door.
- Koster, Hans R. A., Jos van Ommeren; Place-Based Policies and the Housing Market. *The Review of Economics and Statistics* 2019; 101 (3): 400–414.
- Koster, H. R.A., & Pinchbeck, E. (2024), The inefficiency of tied subsidies: Evidence from UK public housing (No. 18996). CEPR Discussion Papers.
- Hans, L., F. van der Harst, M. Tillema en P. de Vries en M. Francke (2019), Opkomst particuliere investeerders op de woningmarkt. Report, Kadaster/University of Amsterdam.
- Haurin, D.R., Parcel, T.L. and Haurin, R.J. (2002), Does Homeownership Affect Child Outcomes?. *Real Estate Economics*, 30: 635-666.
- Hausman, N., T. Ramot-Nyska en N. Zussman (2022), Homeownership, labor supply and neighborhood quality. *American Economic Journal: Economic Policy*, **14**, 193-230.
- Havlínová, J., B. Heerma van Voss, L. Zhang et al. (2022), *Financiering voor de verduurzaming van de woningvoorraad*. DNB working paper, 8 februari 2022.
- Henderson, J. V., and Y. M. Ioannides. "A Model of Housing Tenure Choice." *The American Economic Review* 73, no. 1 (1983): 98–113.
- Kattenberg, L., P. Eichholtz, en N. Kok (2023), "The Efficacy of Energy Efficiency: Measuring the Returns to Home Insulation," Maastricht Center for Real Estate Working Paper.
- Mehlbaum, C., Schotten, G., en Lehtonen, L. (2025), Van crisis naar kans: verduurzaming van woningen na de energiecrisis, DNB working paper, 22 april 2024.
- Olsen, Jennifer Buurma, Hans R.A. Koster, Jos van Ommeren, Jort Sinninghe Damsté (2025), Quantifying misallocation of public housing, *Journal of Public Economics*, Volume 242.
- Ortec Finance (2023), Waarde-effecten maatregelen huursector, rapport 11 januari 2023.
- Ossokina, I. V., S. Kerperien, en T. A. Arentze (2021), "Does Information Encourage or Discourage Tenants to Accept Energy Retrofitting of Homes?" *Energy Economics*, 103, 105534.
- Pollakowski, Henry O., Daniel H. Weinberg, Fredrik Andersson, John C. Haltiwanger, Giordano Palloni, Mark J. Kutzbach. (2022), "Childhood Housing and Adult Outcomes: A Between-Siblings Analysis of Housing Vouchers and Public Housing." *American Economic Journal: Economic Policy* 14 (3): 235–72.
- Roberdel, V. P., I. V. Ossokina, V. A. Karamychev, and T. Arentze (2023), "Energy-Efficient Homes: Effects on Poverty, Environment and Comfort," Tinbergen Institute Discussion Paper TI 2023-082/V.
- Rouwendal, J., F. Sniekers and N. Jia (2024), Borrowing constraints and the rise of the private rental sector. TI discussion paper 2023-005/V
- Sodini, P., S. van Nieuwerburgh, R. Vestman and U. von Lilienfeld-Toal (2023), Identifying the benefits of homeownership: A Swedish experiment. *American Economic Review*, **113**, 3173-3212.
- Van Dijk, W. (2019), The socio-economic consequences of housing assistance, SSRN working paper.

Deze factsheet is tot stand gekomen in het kader van de samenwerking van de Tweede Kamer met De Jonge Akademie, de Koninklijke Nederlandse Akademie van Wetenschappen (KNAW), de Nederlandse Federatie van Universitair Medische Centra (NFU), de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (NWO), TNO en de Vereniging Universiteiten van Nederland (UNL).



Tweede Kamer
DER STATEN-GENERAAL

**Universiteiten
van Nederland**

TNO



KNAW



**NEDERLANDSE FEDERATIE VAN
UNIVERSITAIR MEDISCHE CENTRA**

Disclaimer

De Jonge Akademie, KNAW, NFU, TNO en UNL bemiddelen tussen parlementaire kennisvraag en wetenschappelijk kennisaanbod. De informatie in het kader van Parlement en Wetenschap is afkomstig van vooraanstaande wetenschappers, maar niet onderworpen aan peer review en niet door de wetenschaps-organisaties geverifieerd.