

Huur(de)regulering: laveren tussen marktwerking en politieke sturing

Machiel Mulder

De woningmarkt zorgt momenteel voor gepassioneerde politieke discussies. Over het al of niet aanpassen van de hypotheekrenteaftrek, de positie van de woningcorporaties en andere hervormingen van de huurmarkt zijn de politieke meningen sterk verdeeld. Zo zien sommigen huurliberalisering als een noodzakelijk middel om de vastgelopen huurmarkt vlot te trekken, terwijl anderen huurregulering van groot belang achten voor de bescherming van de huurders.

De Nederlandse discussie over de regulering van huren staat niet op zichzelf. In tal van andere landen heeft men eveneens ervaringen met regulering van huren en hervormingen daarvan. Wat kunnen we daarvan leren voor de Nederlandse situatie? Welke inzichten bieden buitenlandse ervaringen in de welvaartseffecten van ingrijpen in de huren en wat zijn mogelijke andere beleidsopties om huurders te beschermen? Om deze vragen te beantwoorden, geeft dit artikel een overzicht van een aantal empirische studies naar economische effecten van (de)regulering van huren. Daarbij gaan we ook in op het concept van huurregulering: wat is het precies en welke effecten kunnen in theorie worden verwacht? Eerst geven we een beknopt overzicht van de actuele problematiek van de Nederlandse huurmarkt.

1 De huurmarkt in Nederland

In Nederland maakt de huurmarkt een relatief groot deel van de totale woningmarkt uit. Net als in Denemarken, Zweden en Oostenrijk wordt hier ongeveer vijftig procent verhuurd, terwijl in Frankrijk, Verenigd Koninkrijk en Finland dit percentage rond de vijfendertig procent ligt en het in Zuid-Europese landen rond of zelfs beduidend onder de twin-

tig procent ligt (Conijn, 2005). In Duitsland is het belang van de huurmarkt groter: hier is het percentage huur bijna zestig. Op de huurmarkt neemt Nederland een bijzondere positie in door het grote aandeel van de sociale-huursector (circa drie kwart). Ongeveer vijfendertig procent van de gehele woningvoorraad (dat is ongeveer 2,4 miljoen woningen) in Nederland is in handen van woningcorporaties, terwijl in bijvoorbeeld Duitsland de verhuur grotendeels in handen is van particulieren. Het belang van de sociale-huursector is de afgelopen jaren nog groter geworden. De omvang van de particuliere verhuur in Nederland is sinds 1990 met ongeveer een kwart verminderd (van circa één miljoen naar circa 750.000 woningen), terwijl het aantal sociale huurwoningen van ongeveer 2,2 naar circa 2,4 miljoen woningen is toegenomen (VROM, 2006). De vraag naar sociale huurwoningen in Nederland is (bij de huidige huren) aanmerkelijk groter dan het aanbod, wat heeft geleid tot lange wachttijden voor het verkrijgen van een huurwoning. Regionaal bestaan hierin overigens grote verschillen: in de grote steden is deze problematiek het grootst.

Het kabinet ziet de beperkte beschikbaarheid van woningen als het grootste knelpunt (VROM, 2006). Om de ambitie van een ontspannen woningmarkt (met een woningtekort op nationaal niveau van 1,5 procent) in 2010 te realiseren, zet het kabinet vooral in op het bevorderen van het bouwen: tot 2010 moeten 445.000 woningen gebouwd worden. Om de werking van woningmarkt te verbeteren wordt de huurmarkt deels geliberaliseerd: het vrije deel van de huursector zal uiteindelijk moeten oplopen van vijf tot vijftientig procent. De corporaties krijgen door het kabinet een belangrijke rol toebedeeld bij het realiseren van de bouwopgave, het verbeteren van leefbaarheid in wijken en steden, en het bufferen van conjunctuurschokken in de woningmarkt door woningen afhankelijk van de krapte op de koopmarkt woningen te verhuren dan wel te verkopen. Om het 'scheefwonen', dat wil zeggen dat huurwoningen worden bewoond door huurders die niet tot de doelgroep behoren, aan te pakken, overweegt het kabinet de introductie van inkomenstoetsing in de sociale verhuur.

Een belangrijk element in de discussie over de vastgelopen huurmarkt is het al of niet aanpassen van de huurregulering. De regulering (dat wil zeggen maximering van zowel huren als huurstijgingen) ontmoedigt (potentiële) verhuurders om te investeren in nieuwbouwwoningen, ter-

wijl de vraag naar huurwoningen wordt gestimuleerd. Door in vergelijking met de koopsector relatief lage lasten in de huursector hebben huurders een prikkel om te blijven huren en niet door te stromen naar een koopwoning.¹ Ook de doorstroming binnen de gereguleerde huursector wordt door de regulering afgeremd, omdat de jaarlijkse huurstijging een lagere huur oplevert dan de aanvangshuur die bij het betrekken van een nieuwe huurwoning moet worden betaald. Voor zover huurders al willen verhuizen naar een andere huurwoning vormen de wachtlijsten en het systeem van verdelen van huurwoningen extra belemmeringen op de doorstroming. Het kabinet stelt daarom dat *“het gematigde huurverhogingsbeleid het ‘scheefwonen’ heeft bevorderd”* waardoor een groot deel (een derde tot twee derde) van de sociale-huurwoningen wordt bewoond door mensen die niet tot de doelgroep van het beleid behoren (VROM, 2006).²

Voorstanders van liberalisering van huren verwachten dat het loslaten van de regulering de vraag en het aanbod op de huurmarkt weer met elkaar in evenwicht zal brengen. Tegenstanders benadrukken daarentegen de inkomenseffecten van (de)regulering: huurregulering is nodig om de zwakke huurders te beschermen tegen zowel hoge huren als het risico van sterke huurstijgingen. De discussie over huurregulering gaat aldus over de welvaartseffecten van (verstoorde) marktwerking en de (politieke) wens om bepaalde groepen tegen die marktwerking (in het bijzonder: hoge huren en sterke huurstijgingen) te beschermen. Hoe groot zijn nu die welvaartseffecten van ingrijpen in de huren en wat zijn mogelijke andere beleidsopties om huurders te beschermen?

2 Huurregulering: soorten en effecten

Huurregulering bestaat in diverse soorten en maten. Een gebruikelijk onderscheid is dat tussen eerstegeneratie en tweedegeneratie reguleringsprogramma's (zie bijvoorbeeld Arnott, 1997). De eerstegeneratie huurprogramma's worden ook wel *huurbeheersing* genoemd en de twee-

1 In de periode 1998-2003 heeft de huurregulering er toe geleid dat de woonlasten in de huursector ongeveer twee derde was van die in de koopsector (VROM, 2006).

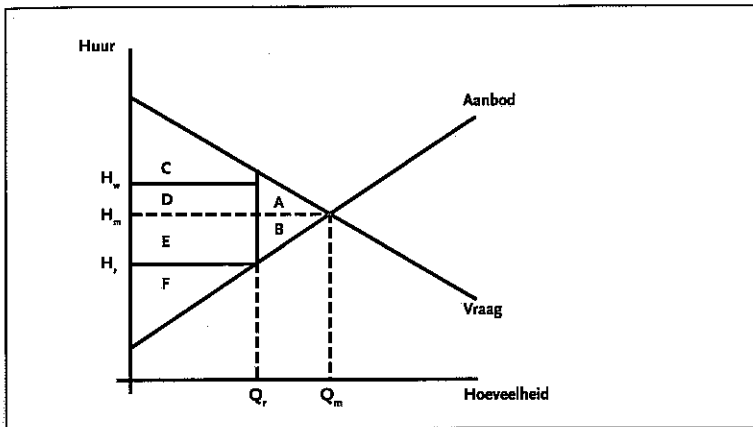
2 “De problematiek van het passend huisvesten van de doelgroep huishoudens is dan ook niet zozeer een probleem van het ontbreken van voldoende goedkope en betaalbare (huur)woningen, maar veel meer een verdelingsprobleem.” (VROM, 2004).

de *huurregulering*. De maatregelen voor huurbeheersing werden na de Eerste Wereldoorlog in veel grote steden in tal van westerse landen ingevoerd om huurders te beschermen in de krappe woningmarkt, vaak met als intentie de regulering uiteindelijk te vervangen door een vrije huurmarkt (Hubert, 1993). In de eerstegeneratie programma's werd de nominale huur bevroren, met hooguit af en toe opwaartse aanpassingen. Deze programma's waren nogal rigide en komen daarom vrijwel niet meer voor.

Vanaf de zeventiger jaren van de vorige eeuw werd in veel landen het systeem van huurbeheersing aangepast naar complexere systemen van regulering. Deze tweedegeneratie programma's bestaan uit complexere systemen van regels waarbij rekening gehouden wordt met inflatie, kosten en rendement van de verhuurders en bovendien onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende soorten woningen. Deze groep kent diverse subgroepen met verschillende vormen van bescherming van de huurder: tegen huren die hoger zijn dan de huur in een competitieve markt, tegen huurstijgingen die de kostenstijging te boven gaan, tegen te snel stijgende huren, of tegen huurstijgingen die voortkomen uit marktmacht van de verhuurder (Lind, 1999). In veel landen bestaan inmiddels systemen waarbij de aanvangshuren vrij zijn, maar de periodieke huurstijgingen gereguleerd zijn (McFarlane (2001). In Nederland zijn door de overheid zowel de aanvangshuren als de huurstijgingen gereguleerd.

Wat doet huurregulering met de woningmarkt? Het meest directe effect is dat de huur voor huurders lager is dan deze zonder regulering zou zijn, wat dus een vorm van vermogensoverdracht is van verhuurder naar huurder (oppervlakte E in figuur 1). De lagere huur heeft daarnaast als effect dat het nieuwe vragers naar de huurmarkt trekt. Verder zal het aanbod van huurwoningen door de lagere huur wordt ontmoedigd wat tot vermindering van het volume en/of de kwaliteit van de aangeboden huurwoningen leidt. Dit geldt niet alleen voor de gereguleerde huursector, maar mogelijk ook voor de vrije huursector als investeerders vrezen dat de huurregulering wordt uitgebreid naar andere delen van de huurmarkt (Early, 1999). Indirect kan huurregulering zo leiden tot hogere huren in de vrije huurmarkt (Hubert, 1993). Een en ander heeft negatief welvaartseffecten tot gevolg in de vorm van het gederfde consumenten-

Figuur 1 Welvaartseffecten van huurregulering



Bron: Glaeser e.a. (2003)

ten- en producentensurplus. In figuur 1 is dit welvaartsverlies gelijk aan de oppervlaktes A en B, waarbij H_m en H_r de huur en Q_m en Q_r de aangeboden hoeveelheden in respectievelijk de vrije en de gereguleerde markt zijn.

Het uitschakelen van de marktwerking voor de allocatie maakt dat andere allocatiemechanismen (zoals wachtlijsten en politieke keuzes) nodig zijn om het tekortschietende aanbod over de gegadigden te verdelen. Deze alternatieve allocatiemechanismen kunnen gemakkelijk leiden tot scheefallocatie: dat wil zeggen dat de huurwoningen niet terecht komen bij degenen die ze het meest waarderen, en andersom, dat huurwoningen worden bewoond door mensen die er minder voor over hebben dan anderen die nog op de wachtlijst staan. Dit leidt tot een extra welvaartsverlies. In figuur 1 is dit welvaartsverlies (ofwel het misgelopen consumentensurplus) gelijk aan oppervlakte C, waarbij H_w de gemiddelde waardering is van huurders van de huurwoning die tegen de gereguleerde huur H_r wordt aangeboden.³

De effecten van huurregulering hangen vanzelfsprekend af van de vormgeving. Bij systemen waarbij huren bijvoorbeeld wel de marktont-

3 De oppervlaktes D en F zijn respectievelijk het onaangeroerde deel van het consumentensurplus en het resterende producentensurplus.

wikkelingen volgen zijn de effecten geringer dan bij huren die alleen de inflatie volgen. Een systeem dat de aanvangshuren geheel vrij laat, maar de periodieke huurstijging beperkt, zal minder effect hebben op de ontwikkeling van nieuwe woningen, maar kan de herontwikkeling (renovatie) van bestaande woningen naar voren halen als het daardoor mogelijk is de huren opnieuw marktconform vast te stellen (McFarlane, 2001). Huurders worden daarentegen door zo'n systeem geprikkeld om, in perioden van structurele prijsstijgingen, langer in hun huurwoningen te blijven zitten dan ze anders zouden doen. Dit negatieve effect op de woonmobiliteit kan vervolgens het aanbod van woningen weer belemmeren.

De marktverstorende werking van rigide vormen van huurregulering mag dan voor de hand liggen, toch zijn er argumenten die pleiten voor overheidsingrijpen in de huren. Deze argumenten komen voort uit het gegeven dat de huurmarkt een aantal inherente vormen van marktfalen kent (Arnott, 1995; Turner e.a., 2003).

De concurrentie op de huurmarkt is beperkt vanwege belemmeringen voor zowel toetreding als uittreding. Door het voorraadkarakter van het aanbod kan deze maar beperkt reageren op veranderingen in marktomstandigheden. Huurders kunnen evenmin snel reageren vanwege hoge 'switching'-kosten die verbonden zijn aan verhuizen. Zittende huurders hebben aldus een beperkte flexibiliteit, waardoor ze kwetsbaar zijn voor verhuurders die tussentijds de huren willen verhogen, een extra marge bovenop de verhuurkosten vragen, of het onderhoud van de woningen verwaarlozen.⁴ Factoren die bijdragen aan deze hoge 'switching'-kosten zijn de kosten die verbonden zijn aan het daadwerkelijke verhuizen, plus de heterogeniteit en plaatsgebondenheid van woningen, waardoor het zoeken naar de geschikte woning met hoge kosten gepaard kan gaan. Daar komt nog bij dat de imperfect werkende verzekeringsmarkt huurders beperkt in hun mogelijkheden om zich in te dekken tegen het risico van huurverhogingen. Een ander marktfaal is de informatie-asymmetrie tussen huurders en verhuurders, waardoor bijvoorbeeld verhuurders

4 Vergelijkbare 'hold-up' problemen doen zich voor in bijvoorbeeld de arbeidsmarkt waar werknemers in een afhankelijke positie verkeren waardoor het efficiënt kan zijn om regelgeving op het gebied van ontslagbescherming te hebben.

zulke verhuurvoorwaarden stellen dat 'goede' huurders andere keuzes gaan maken en er dus suboptimale contracten tot stand komen.

Regulering van huren zal dus welvaartsverhogend werken wanneer ze de allocatieve verstoringen vermindert die het gevolg zijn van het inherent beperkt functioneren van de huurmarkt en aanverwante markten (Arnott, 1995; 1997).

3 Empirische studies naar effecten van huurregulering

Welke effecten heeft huurregulering nu daadwerkelijk gehad? De literatuur geeft diverse indicaties van de effecten op de allocatie van woningen, het aanbod en de kwaliteit van woningen, arbeidsmarkt en de samenstelling van steden.

Glaeser e.a. (2003) vinden dat in het gereguleerde New York ongeveer twintig procent van de huurders woont in een woning die kleiner of groter is dan wat ze in een niet-gereguleerde markt zouden bewonen. Zij concluderen dat het welvaartsverlies door de scheefallocatie, dat wil zeggen het verlies aan consumentensurplus doordat de woningen niet bewoond worden door degenen die ze het meest waarderen, mogelijk groter is dan het welvaartsverlies van de onevenwichtigheid van vraag en aanbod waardoor er minder woningen worden verhuurd dan wat optimaal zou zijn. In Nederland is de scheefallocatie ook omvangrijk. Schattingen van het aandeel 'scheefwoners' lopen uiteen van een derde (VROM, 2004) tot meer dan twee derde (De Graaf e.a., 2001).⁵ Het scheefwonen is niet alleen een gevolg van het niet uitstromen van huurders die niet meer tot de doelgroep behoren, maar ook van mismatch bij de toewijzing van leeggekomen huurwoningen: in 2003 was daar in 29 procent van de toewijzingen sprake van.

In een onderzoek naar de effecten van huurregulering in Finland, richt Lyytikäinen (2006) zich op de welvaartseffecten voor de zittende huurders. Deze huurders hebben enerzijds een voordeel vanwege de lagere huren,

5 Let wel: scheefwonen kan een indicatie zijn voor scheefallocatie, maar is daar niet per definitie aan gelijk. Het eerste begrip is beleidsmatig gedefinieerd terwijl het tweede een welvaartseconomisch concept is.

anderzijds ervaren ze een nadeel omdat regulering het moeilijker maakt de woningconsumptie aan te passen aan veranderingen in bijvoorbeeld inkomens of huishoudgrootte. De auteur vindt dat de door regulering toegenomen kosten van 'switchen' gemiddeld ongeveer dertig procent bedragen van het voordeel voor de huurders van de lagere huren.

Het voordeel dat zittende huurders van regulering hebben, wordt volgens Early (1999) vaak overschat doordat geen rekening wordt gehouden met het effect van regulering op de huren in de vrije markt. Deze auteur vindt voor New York dat huurregulering per saldo voor huurders negatief uitpakt wanneer de huren in de vrije huursector daardoor met twaalf procent of meer stijgen.

Smith (2003) laat zien hoe in Ontario (Canada) het reguleringssysteem waarbij de aanvangshuren volledig vrij zijn maar de huurstijgingen gereguleerd, leidde tot een markt waarbij toetreders voor dezelfde woningen aanzienlijk hogere huren betalen dan de zittende huurders. Verhuurders compenseerden het verlies aan huur als gevolg van de gelimiteerde huurstijgingen door extra hoge huren te vragen wanneer een woning opnieuw verhuurd wordt. Als gevolg van de grote verschillen in huren voor zittende en nieuwe huurders nam de woonmobiliteit af, wat de scheefallocatie versterkte.

Munch e.a. (2001) vinden voor Denemarken een negatief effect van regulering op de woonmobiliteit. Huurders in het meest gereguleerde segment van de huurmarkt⁶ blijken gemiddeld zes jaar langer in dezelfde huurwoning te wonen dan huurders in het niet-gereguleerde segment. Dit effect van regulering op de woonmobiliteit blijkt zich door te vertalen naar de arbeidsmarkt (Svarer, e.a., 2003). Werkloze huurders die sterk profiteren van de huurregulering zijn minder snel bereid om een baan buiten de eigen regio te accepteren, terwijl de acceptatiebereidheid voor banen in de directe omgeving groter is. Huurregulering beïnvloedt dus het gedrag van werkzoekenden op de arbeidsmarkt, maar in welke mate deze effecten elkaar compenseren is niet duidelijk.

6 De onderzoekers hebben het 'meest gereguleerde segment' bepaald aan de hand van het effect van de regulering op de huurprijs. Hoe hoger het verschil tussen gereguleerde huur en de marktconforme huur, hoe sterker de regulering.

Dat regulering van huren geen effectieve maatregel hoeft te zijn om huren betaalbaar te houden, blijkt uit een studie naar de huurregulering van caravanparken in de Verenigde Staten (Mason e.a., 2006). In de onderzochte case is de huur voor de grond gereguleerd, maar de huur of verkoop van caravans vrij. Het voordeel dat de zittende huurders van de grond hebben, blijken zij te (kunnen) incasseren via hogere huren of verkoopprijzen voor hun stacaravans. Hoewel deze huurregulering bedoeld was om de caravanparken betaalbaar te houden, blijken nieuwe huurders van de maatregel geen voordeel te hebben omdat de zittende huurders zich het voordeel kunnen toeëigenen.⁷

Het effect van huurregulering op de kwaliteit van huurwoningen is voor New York onderzocht door Moon e.a. (1993). Zij vinden dat woningen in het gereguleerde deel van de markt minder kwaliteitsverbeteringen ondergaan dan woningen in niet gereguleerde delen. Op deze manier past het aanbod zich kennelijk aan de prijs die voor de woningen kan worden gevraagd. Pollakowski (1999) concludeert echter dat de relatie tussen huurregulering en kwaliteit van woningen allerminst duidelijk is en sterk afhangt van de vormgeving van de regulering.

Van huurregulering wordt soms verwacht dat deze leidt tot meer integratie tussen verschillende bevolkingsgroepen. Wanneer huurregulering gepaard gaat met vraagrantsoenering, wat veelal het geval is, dan zullen de effecten op bevolkingssamenstelling vooral afhangen van de wijze waarop de woningen over woningzoekenden worden verdeeld. Glaeser (2002) vindt voor New York dat huurregulering er toe heeft geleid dat met name armere ouderen in de gereguleerde woningen wonen. Voor zover die woningen in rijkere buurten staan, komt dat de integratie van armere en rijkere bewoners ten goede. Omdat nieuwe (jonge) bewoners moeilijk toegang tot deze woningen hebben, is het effect op integratie echter beperkt. Het effect op integratie hangt volgens Glaeser (2002) sterk af van economische voorspoed van de stad of wijk. Huurregulering zal in een omgeving met minder economische voorspoed vooral leiden tot concentratie van armoede, terwijl in rijke

7 Dit mechanisme waarbij zittende huurders de effectiviteit van huurregulering verminderen komt ook in andere vormen voor, zoals 'sleutelgeld' of verplichte (excessieve) overnamekosten van inboedel en stoffering (Hubert, 1993).

buurten (steden) regulering wel kan leiden tot meer integratie tussen arm en rijk doordat het zo mogelijk wordt dat minder kapitaalkrachtigen een woning kunnen huren in een buurt waar de markthuren hoog (zouden) zijn.

4 Beleidsconclusies

De diverse empirische studies naar de effecten van huurregulering bevestigen wat op grond van economische theorie verwacht wordt: het laag houden van huren vermindert de mobiliteit op de woningmarkt, het leidt tot extra vraag naar huurwoningen waar niet in voorzien wordt, het heeft effect op het volume en de kwaliteit van het aanbod van woningen, het maakt dat de allocatie van woningen over woningzoekenden niet zo efficiënt is en zijn er effecten op de arbeidsmarkt. Het volledig loslaten van de huren lijkt dan de optimale beleidskeuze, maar is dat ook zo? Er zijn een paar argumenten waarom voorzichtigheid geboden is bij het liberaliseren van huren.

Zonder enige vorm van huurregulering komen de huren op de vrije markt tot stand, maar de huurmarkt is verre van competitief. Vanwege de hoge 'switching'-kosten voor huurders heeft de verhuurder macht om hogere huren te vragen. In theorie kunnen huurders zich daar tegen beschermen door huurcontracten af te sluiten. Wanneer huurders van te voren afspraken maken met de verhuurder over de periodieke huurstijgingen, dan kunnen ze zo voorkomen dat ze later worden 'gedwongen' om hogere huren te betalen omdat ze dan moeilijk kunnen 'switchen' naar andere woningen. In de praktijk kan het voor huurders echter moeilijk zijn om goede contracten op te stellen vanwege informatieasymmetrie tussen huurder en verhuurder (Arnott, 1997; Basu e.a., 1998). De overheid kan de contracteerbaarheid van toekomstige huren bevorderen door het opstellen van wettelijke kaders waardoor wordt voorkomen dat huurders moeilijk kunnen beoordelen wat ze precies met de verhuurders overeenkomen. Huurregulering die bestaat uit voorschriften voor het opstellen van contracten kan aldus de werking van de huurmarkt ten goede komen.

Een andere, specifiek Nederlandse, reden waarom voorzichtigheid geboden is met deregulering van huren hangt samen met de verdere orga-

nisatie van de woningmarkt. De huidige verstoringen in de koopmarkt als gevolg van het restrictieve ruimtelijke-orderingsbeleid en de fiscale behandeling van de eigen woning zullen zich dan naar de huurmarkt uitbreiden. De door de fiscale faciliteiten (zie Van Ewijk e.a., 2006) en de ruimtelijke restricties verhoogde koopprijzen leiden in een geliberaliseerde huurmarkt tot hogere huren, omdat verhuurders zullen arbitreren tussen de huur- en de koopmarkt. Dit leidt tot zowel welvaartseffecten als verdelingseffecten.

De huren kunnen verder worden verstoord door het geringe aantal aanbieders in de sociale huursector.⁸ Bij liberalisering van de huurmarkt kunnen de bestaande corporaties dominante posities in de regionale markt innemen, gezien hun huidige marktaandeel in de huurmarkt, de restricties voor nieuwkomers om tot de markt toe te treden en de transactiekosten die verbonden zijn aan het verhuizen. Deze dominante posities zouden corporaties in staat stellen om schaarste-rents in de vorm van hoge huren te vragen (Mersmann, 2005).

Kortom, het loslaten van gereguleerde huren zonder iets te veranderen in het beleid voor de koopmarkt, ruimtelijke ordening of de positie van de corporaties, zal de problematiek van de huurmarkt niet oplossen. Het verbeteren van de marktwerking in de woningmarkt vraagt daarom om een pakket aan maatregelen dat alle onderdelen van deze markt bestrijkt. Het nemen van zo'n pakket aan maatregelen is in hoge mate een politiek-economisch vraagstuk. Het gaat immers over de verdeling van 'rents' over verhuurders en huurders, over huidige bewoners en toekomstige bewoners en over woningbezitters en huurders. Hoe langer een bestaand systeem bestaat, hoe moeilijker het zal zijn er veranderingen in aan te brengen, gezien de omvang van verworven rechten. De grootste kans op succes met hervormingen lijkt te bestaan wanneer de problematiek van de woningmarkt het grootst is en de regering het

8 Door fusies van corporaties is het aantal aanbieders in de sociale-huursector in de laatste jaren verder afgenomen: van 855 met gemiddeld 2701 woningen in 1995 tot 508 corporaties met gemiddeld 4748 woningen in 2004 (CBS). VROM (2004) voorziet dat, met voortzetting van deze trend, "een klein aantal grote toegelaten instellingen de sociale huursector gaan beheersen".

zekerst over haar politieke bestaan (Arnott, 1999). Aan de eerste voorwaarde is in Nederland voldaan. Na de verkiezingen zullen we weten hoe het staat met het politieke draagvlak voor een integrale benadering van de problematiek van de woningmarkt.

Auteur

Machiel Mulder is werkzaam bij de sector Marktordening van het Centraal Planbureau. Postadres: Centraal Planbureau, Postbus 80510, 2508 GM Den Haag. E-mail: m.mulder@cpb.nl.

De auteur bedankt Pierre Koning, Frank van Nugteren, Herman Stolwijk en Wouter Vermeulen voor hun commentaar op een eerdere versie.

Literatuur

- Arnott, R. (1995). Time for revisionism on rent control?. In: *Journal of Economic Perspectives*, volume 9, no. 1.
- Arnott, R. (1997). Rent control. In: *The New Palgrave Dictionary of Economics and the Law*, Vol. 3, New York, MacMillan and Co.
- Basu, K. en P. Emerson (1998). The economics and law of rent control. The World Bank, Policy Research Working Paper 1968.
- Conijn, J. (2005). Woningcorporaties: naar een duidelijke taakafbakening en een heldere sturing. RIGO, rapport 88.850.
- Early, D. W. (1999). Rent control, rental housing supply and the distribution of tenant benefits. In: *Journal of Urban Economics*, 48.
- Ewijk, C. van, e.a. (2006). Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning. Centraal Planbureau, Bijzondere Publicatie 62, Den Haag, september.
- Glaeser, E.L. (2002). Does rent control reduce segregation? Harvard Institute of Economic Research, Cambridge, Massachusetts, Discussion Paper 1985.
- Glaeser, E.L. en E.F.P. Luttmer (2003). The misallocation of housing under rent control. In: *The American Economic Review*, 93(4), September.
- Graaf, D. de, e.a. (2001). Effectiviteit en efficiëntie van woningcorporaties, SEO-rapport no. 576, Amsterdam.
- Hubert, F. (1993). The impact of rent control on rents in the free sector. In: *Urban Studies*, volume 30, no. 1.
- Lind, H. (1999). Rent regulation: a conceptual and comparative analysis. Royal Institute of Technology, Stockholm.
- Lyytikäinen, T. (2006). Rent control and tenants' welfare: the effects of deregulating rental markets in Finland. Government Institute for Economic Research, Helsinki.

- Mason, C. en J.M. Quigley (2006). The curious institution of mobile home rent control: an analysis of mobile home parks in California. University of California, Institute of Business and Economic Research, Working Paper Wo4-007.
- McFarlane, A. (2001). Rent stabilization and the long-run supply of housing. U.S. Department of Housing and Urban Development.
- Mersmann, H. en H.J.J. Stolwijk (2005). Optimaal huurbeleid: huurprijbscherming of vrije markthuren?, Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, 11e jaargang nr. 2.
- Moon, C.G. en J.G. Stotsky (1993). The effect of rent control on housing quality change: a longitudinal analysis. *Journal of Political Economy*, 10(6), blz. 1114-1148.
- Munch, J.R. en M. Svarer (2001). Rent control and tenancy duration. University of Aarhus, Denmark, Working Paper 2001-7.
- Pollakowski, H.O. (1999). Rent regulation and housing maintenance in New York City. MIT Center for Real Estate, WP 79.
- Svarer, M. en J.R. Munch (2003). Rent control and unemployment duration. University of Aarhus, Denmark, Working Paper 2003-11.
- Smith, L.B. (2003). Intertenant rent decontrol in Ontario. *Canadian Public Policy*, XXIX(2), blz. 213-225.
- Turner, B. en S. Malpezzi (2003). A review of empirical evidence on the costs and benefits of rent control. University of Uppsala/University of Wisconsin.
- VROM (2004). Toezichtsverslag Sociale Huursector 2003, VROM-Inspectie, Groningen.
- VROM (2006). Ruimte geven, bescherming bieden: een visie op de woningmarkt. Den Haag.