

Betaalbaar wonen verder weggedrukt: De sociale en ruimtelijke implicaties van de Woningwet 2015

Cody Hochstenbach en Wouter van Gent

Geografie, Planologie en Internationale Ontwikkelingsstudies

Universiteit van Amsterdam

Introductie

Wonen en woonbeleid zijn aan voortdurende verandering onderhevig. Dit is onder meer het gevolg van politieke keuzes, veranderende woonvoorkeuren en de invloed van marktpartijen. Op langere termijn gaat het om grote verschuivingen. Bestond in 1970 zo'n 35procent van de Nederlandse woningvoorraad uit koopwoningen; daar is dit aandeel inmiddels opgelopen tot bijna 60 procent.¹ De Woningwet 2015 is in lijn met een reeks beleidsmaatregelen en -ontwikkelingen die de sociale huursector omvormt van brede publieke voorziening naar sociaal vangnet.

De belangrijkste boodschap van de nieuwe Woningwet is helder: woningcorporaties moeten een stap terug doen, krijgen meer toezicht en moeten zich vooral gaan richten op het huisvesten van de laagste inkomens en de meest hulpbehoevenden. Andere activiteiten moeten idealiter aan de markt overgelaten worden. Het gaat dan onder andere om het huisvesten van middeninkomens, maar ook om het ontwikkelen en verhuren van commercieel-interessant vastgoed.

Deze verschuivingen worden vaak gezien als een reactie op recente schandalen en misstanden in de verzelfstandigde corporatiewereld. Toch houden de bepalingen in de Woningwet 2015 niet alleen verband met recente gebeurtenissen, maar passen zij in een langere lijn van liberaal woonbeleid.² Na decennia van actief volkshuisvestingsbeleid, vormde de nota *Volkshuisvesting in de Jaren Negentig* opgesteld in 1989 door staatssecretaris Heerma, een keerpunt. Vanaf dat moment werden liberalisering en privatisering van de woningmarkt, en het terugbrengen van de gereguleerde huur, hoekstenen van het Nederlands woonbeleid. Het verzelfstandigen van de omvangrijke corporatiesector in de jaren negentig paste bij de nieuwe koers. Dit plaatste corporaties op afstand van de overheid. Echter, misstanden zoals derivatenspeculatie door woningcorporatie Vestia bleken uiteindelijk grote financiële risico's en maatschappelijke kosten op te leveren. Deze misstanden hebben ook de publieke en politieke steun voor woningcorporaties, maar niet noodzakelijkerwijs voor de sector, ondermijnd.

Mogelijke uitwerkingen van de Woningwet 2015 staan dus niet op zichzelf. Wij betogen in dit essay dat de Woningwet in veel opzichten reeds bestaande trends voortzet en versterkt. Deze verwevenheid maakt het lastig de gevolgen van de nieuwe wet te isoleren. We beschouwen nadrukkelijk ook niet de gehele inhoud van de wet, maar gaan vooral in op de sociale en ruimtelijke consequenties - voor zover we die nu kunnen overzien. Ten slotte beschouwen we ook waar de wet en flankerend woonbeleid tekort schieten.

Toegankelijkheid van de sociale huur onder druk

De sociale huurvoorraad is vanuit internationaal perspectief weliswaar nog relatief groot, maar staat onder druk. Grof gezegd ziet liberaal woonbeleid gereguleerde huur niet als een volwaardige vorm van huisvesting, maar als een vangnet voor de laagste inkomens. Met die gedachte heeft de Rijksoverheid in 2011 strenge maximale inkomenseisen gesteld om tegemoet te komen aan EU-

regelgeving.³ Sociale huurwoningen moeten sindsdien bijna uitsluitend toegewezen worden aan huishoudens met een bruto jaarinkomen tot 36.798 euro.⁴ De rest moet zich op de markt zien te redden. Het eigenwoningbezit is de norm. Deze ontwikkeling wordt ook wel de *residualisering* van de sociale huursector genoemd. De Woningwet 2015 formaliseert stappen richting residualisering door het huisvesten van de laagste inkomens als kerntaak van woningcorporaties te definiëren en al het andere zo mogelijk aan marktpartijen over te laten.⁵ Ook de verhuurderheffing, een bezuinigingsmaatregel uit 2013 die de corporatiesector inmiddels jaarlijks zo'n 1,7 miljard euro kost, verkleint het speelveld van de corporatiesector.

De residualisering van de sociale huurvoorraad komt onder meer tot uiting in een krimpende corporatievoorraad. In 1990 was nog zo'n 40 procent van de woningvoorraad in bezit van woningcorporaties.⁶ Dit aandeel was in 2017 teruggelopen tot 30 procent.⁷ In recente jaren neemt de corporatievoorraad ook in absolute omvang af.⁸ Bewoners van corporatiewoningen hebben bovendien steeds vaker een laag inkomen. Het Sociaal en Cultureel Planbureau becijfert dat in 1990 slechts 12 procent van de corporatiehuurders tot de armste 20 procent van het land behoorde. Dit aandeel is sindsdien bijna verviervoudigd: in 2015 had 45 procent van de corporatiehuurders een dergelijk laag inkomen.⁹ De bepalingen in de Woningwet 2015 zullen waarschijnlijk bijdragen aan een verdere toename van dit percentage.

Ook de toegankelijkheid van de sociale huurvoorraad staat onder druk. Het aantal nieuwe toewijzingen is aanzienlijk afgenomen, zeker in de grote steden. Verklaringen hiervoor zijn de verkoop en liberalisering van vrijkomende woningen, vergrijzing van de zittende huurders en een lage mutatiegraad door een gebrek aan betaalbare alternatieven. De woningen die wel vrijkomen worden in toenemende mate toegewezen aan speciale doelgroepen en huishoudens met een urgentiestatus.¹⁰

Onder zittende huurders is het aandeel huishoudens met relatief (te) hoge woonlasten scherp toegenomen.¹¹ In 2015 had 18 procent van alle huurders een ontoereikend inkomen om de maandelijkse huur op te brengen. Dit is ongeveer een verdubbeling sinds 2009, toen dit voor nog geen negen procent het geval was.¹² De nieuwe eis om woningen passend toe te wijzen, lijkt te zorgen voor een verbeterde betaalbaarheid onder de laagste inkomens.¹³ De goedkoopste woningen gaan naar de laagste inkomensgroepen. Een keerzijde is dat deze manier van toewijzen tot sterkere ruimtelijke concentraties van armoede kan leiden.¹⁴

Ten slotte zien we dat woningcorporaties steeds kleinere woningen zijn gaan bouwen. Deze woningen kunnen makkelijker tegen lage huren verhuurd worden.¹⁵ Zo wordt tegemoet gekomen aan de strengere eisen voor passend toewijzen. De toegankelijkheid en geschiktheid van de sociale sector voor gezinnen met een laag inkomen raken zo echter verder onder druk.

Nieuwe segregatie

Het passend toewijzen, strengere toegangseisen en inkomensafhankelijke huurverhogingen maken dat sociale huurders gemiddeld lagere inkomens hebben. Ruimtelijk draagt dit bij aan sterkere concentraties van armoede in buurten en blokken met veel sociale huur.¹⁶ In populaire steden en gemeenten wordt deze nieuwe segregatie versterkt door hervormingen in het woningwaarderingstelsel, ook wel het puntensysteem genoemd. Sinds 2015 is het voor verhuurders gemakkelijker geworden om in dure wijken hogere huren te vragen en woningen naar de vrije sector over te hevelen¹⁷. Corporaties verhuren meer in de vrije sector dan voorheen, maar vooral particuliere verhuurders kiezen bij mutatie vaak voor liberaliseren van voorheen gereguleerde huurwoningen. Deze liberalisatie op dure plekken maakt dat de druk op de betaalbare woningvoorraad op goedkope plekken groter wordt, niet alleen in de grote steden maar ook in omliggende regiogemeenten.¹⁸

Nu zijn armoedeconcentraties niet altijd een probleem, maar in sommige gevallen kunnen ze nadelig zijn voor opgroeiende kinderen, stigmatiserend werken voor bewoners, en kansen op werk en opleiding belemmeren.¹⁹ Bovendien worden armoedeconcentraties vaak als maatschappelijk en bestuurlijk onwenselijk gezien. Ze bestendigen de sociale afstand tussen bevolkingsgroepen in de ruimte, en zorgen voor hogere kosten voor maatschappelijke diensten en onderhoud. Om deze reden zijn concentraties in het (recente) verleden vaak het doelwit geweest van stedelijke vernieuwing en sociaal mengingsbeleid. Menging van bevolkingsgroepen werd daarbij voornamelijk bewerkstelligd door ingrepen in de woningvoorraad – in het bijzonder het slopen van sociale huurwoningen en het terugbouwen van duurdere koopwoningen. Het valt te voorspellen dat ook in de toekomst zulke concentraties bestreden zullen worden door sociale huurwoningen te vervangen door duurdere markt woningen.²⁰

Vernieuwing na de Woningwet

Sociale menging is echter niet het enige motief voor vernieuwing. Buurten van meer dan 40 jaar oud kampen vaak met een verouderende woningvoorraad en publieke ruimte, en behoeven vaak integrale investeringen om het leefklimaat op peil te houden. Rond de eeuwwisseling hebben woningcorporaties een belangrijke rol gespeeld in de stedelijke vernieuwing. De Woningwet 2015 begrenst de mogelijkheden voor toekomstige ingrepen echter. Zo is het leefbaarheidsbudget per woning fors beperkt.

Belangrijker is dat het veel moeilijker is geworden voor woningcorporaties om duurdere woningbouw te ontwikkelen om daarmee goedkope huurwoningen te bekostigen. Dit bekostigingsmodel was vanaf de jaren negentig de *modus operandi* bij veel herontwikkeling van sociale woningbouw. Echter met de Woningwet 2015 moeten alle niet-DAEB ontwikkelingen een markttoets en een financiële toets ondergaan. De markttoets geeft feitelijk voorrang aan marktpartijen indien zij geïnteresseerd zijn.²¹

De markttoets is opvallend omdat de Woningwet 2015 corporaties ook al sterker bindt aan gemeenten en huurdersorganisaties via de prestatieafspraken. In algemene zin geven deze afspraken gemeenten meer mogelijkheden om uitdagingen op de regionale woningmarkt het hoofd te bieden. Verder geeft zeggenschap van bewoners over vernieuwing vaak positieve uitkomsten qua tevredenheid en ambities.²² Een markttoets lijkt het belang van particuliere investeerders en ontwikkelaars boven die van de gemeente en de bewoners te plaatsen. Of dit het geval is zal afhangen van de toetsingscriteria. Een toets hoeft geen probleem te zijn wanneer gemeenten een investeringskader kunnen scheppen waarbinnen ook buurt- en huurdersbelangen zijn gewaarborgd. In hoeverre is het mogelijk voor gemeenten om niet-DAEB activiteiten te kaderen en te reguleren om het algemeen belang van vernieuwing, verduurzaming en huisvesting te dienen? Op dit moment is hier weinig zicht op.

Uiteindelijk zal in de praktijk veel afhangen van de woningmarktcontext, en het eisenpakket van de gemeente en de grondeigenaar. Deze bepalen in hoeverre particuliere ontwikkelaars geïnteresseerd zullen zijn te investeren. Desalniettemin beperkt de markttoets de financiële en programmatische mogelijkheden voor woningcorporaties in het bijdragen aan stedelijke vernieuwing en ontwikkeling.

Gemiste kansen en mogelijkheden

De Woningwet past binnen een liberaal beleidsparadigma en langdurig woonbeleid dat residualisering nastreeft. De afnemende toegankelijkheid van de sociale sector en haar ruimtelijke gevolgen zijn geen onvoorziene uitkomsten, maar komen voort uit beleid dat zich richt op het faciliteren van marktpartijen en eigenwoningbezit ten koste van sociale huur. Zo gezien lijkt de Woningwet effectief. Vanuit het oogpunt van het aanbieden van betaalbare en kwalitatief hoogwaardige huisvesting – verspreid over meerdere soorten woonmilieus – schieten de Woningwet en flankerend woonbeleid tekort. Hier stippen wij twee specifieke tekortkomingen aan die tegelijkertijd aangrijpingspunten kunnen zijn voor toekomstig woonbeleid: de vernieuwingsopgaven en het huisvesten van middeninkomens.

Verduurzaming en vernieuwing

Zoals besproken beperkt de Woningwet de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties. De misstanden van voor de wet onderstrepen het belang van controle en inperking, maar het moet niet vergeten worden dat het ondernemerschap van corporaties ook heeft geleid tot indrukwekkende prestaties in woningbouw en vernieuwing. De bepalingen in de Woningwet knevelen de enorme potentie van de corporatiesector om huidige en toekomstige uitdagingen in woningvoorraad aan te pakken, waaronder de energietransitie en verduurzaming. Door het Rijk opgelegde lastenverzwaringen, waaronder de eerder genoemde verhuurderheffing, zorgen voor verdere belemmeringen.

Ongeveer 80procent van de woningvoorraad is gebouwd voor 1995. Hoewel de bouwkundige conditie over het algemeen nog goed is, staan deze woningen voor een grote verduurzamingsopgave. Met het oog op klimaatdoeleinden, valt in de woningvoorraad veel winst te halen door het verlagen van energieverbruik en de transitie naar duurzame energiebronnen. Hoewel de overheid en marktpartijen ambities hebben uitgesproken in convenanten en beleid, lijken extra inspanningen nog steeds vereist.²³ Particuliere woningbezitters zullen moeten worden tegemoetgekomen of verleid. Maar vooral de grotere corporaties hebben de mogelijkheid om kosteffectief te verduurzamen. Het huidige woonbeleid lijkt deze investeringen echter eerder te bemoeilijken dan te faciliteren. Een aangepaste Woningwet zou meer oog moeten hebben voor de noodzaak van constante investeringen, niet alleen om de woningvoorraad kwalitatief op peil te houden maar ook om te moderniseren.²⁴

Middeninkomens

Het idee van sociale huur als vangnet staat haaks op de ontstaansgeschiedenis van de corporatiesector. Honderd jaar geleden ontstonden veel woningcorporaties met het doel om niet alleen de allerarmsten, maar juist ook geschoolde arbeiders en de middenstand te voorzien van betaalbare woonruimte van voldoende kwaliteit.²⁵ Net als nu zagen veel particuliere ontwikkelaars vooral kansen voor maximaal rendement in de bovenkant en de onderkant van de woningmarkt. De markt bediende middengroepen slecht, en kon qua productie de woningnood niet lenigen. Door stimulerend overheidsbeleid werd in de vorige eeuw een relatief omvangrijke sociale huursector gerealiseerd met ruime woningen van goede kwaliteit, toegankelijk voor een brede laag van de bevolking.

Nu zien we dat de beperkte toegang tot sociale huur via strenge inkomenseisen betekent dat middeninkomens buiten de boot vallen. Door stijgende woningprijzen, strengere hypotheekvoorschriften en flexibilisering op de arbeidsmarkt kunnen zij ook moeilijk terecht op de koopmarkt. Vooral jongvolwassenen zitten in de knel. Het realiseren van vrijesectorwoningen in het 'middensegment' is daarom op de beleidsagenda verschenen.²⁶ Voor veel middeninkomens zijn dergelijke huren echter

niet betaalbaar.²⁷ Het gaat bovendien vaak om relatief kleine woningen met naar verhouding hoge huren. Daarnaast gaat uitbreiding van middenhuur ten koste van de sociale huursector: het frame dat middeninkomens uitgesloten zijn van sociale huur legitimeert verdere krimp van de voorraad.²⁸ Het is daarom positief dat de Woningwet voorziet in een uitzonderingsregel, waarbij woningcorporaties 10 tot 20 procent van hun sociale huurwoningen mogen verhuren aan (lagere) middeninkomens. Dit is echter niet voldoende om de huidige woningnood tegen te gaan; vooral in gebieden met een hoge marktdruk is meer nodig. Een structurelere oplossing zou het verhogen van de inkomensgrens voor sociale huur zijn. Om te voorkomen dat de toegankelijkheid van de sociale huurvoorraad verder onder druk komt te staan, moet dit wel gepaard gaan met uitbreiding van deze voorraad. Deze oplossingen bieden ook nieuwe mogelijkheden om het probleem van scherpere ruimtelijke uitsortering tegen te gaan.

Tot slot

De Woningwet 2015 beperkt het speelveld en de doelgroep van woningcorporaties. De wet staat daarin niet op zichzelf, maar is onderdeel van langdurig woonbeleid gericht op het faciliteren van eigenwoningbezit en markthuur, en het residualiseren van de sociale huurvoorraad. Het beperken van woningcorporaties staat echter op gespannen voet met de grote kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgaven. Om deze het hoofd te bieden dient de investeringscapaciteit van corporaties juist uitgebreid te worden. Dit kan deels in de Woningwet geregeld worden door het leefbaarheidsbudget te verruimen en de markttoets te versoepelen. Minstens zo belangrijk is echter het heroverwegen van maatregelen die de lasten voor woningcorporaties momenteel verzwaren. De verhuurderheffing, een bezuinigingsmaatregel, zou zeker gezien de economische hausse kunnen worden afgeschaft of omgezet in een investeringsplicht. De vraag kan ook gesteld worden waarom de heffing wel betaald moet worden over gereguleerde (sociale) huurwoningen, maar niet over huurwoningen in het geliberaliseerde segment.

Het uitbreiden van de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties kan hand in hand gaan met het uitbreiden van hun takenpakket. Hierbij valt vooral te denken aan de doelgroep die zij mogen huisvesten. Praktisch gezien betekent dit het loslaten van de huidige strenge maximale inkomensgrens, waardoor ook middeninkomens onder de sociale doelgroep vallen. Zij zouden dan in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dit kan samen gaan met uitbreiding van de huurprijsregulering door de liberalisatiegrens te verhogen en de woningwaarde (WOZ) weer uit het woningwaarderingssysteem te halen. Uitbreiding van de huurprijsregulering zou niet alleen de corporatievoorraad, maar ook de betaalbaarheid in de particuliere huursector garanderen. De huidige eis van passend toewijzen kan daarbij garanderen dat de goedkoopste huurwoningen beschikbaar blijven voor de laagste inkomens, hoewel het risico van ruimtelijke concentraties in acht genomen dient te worden.

Deze concrete maatregelen zouden de rol van woningcorporaties in de woningopgave vergroten en hen een bredere doelgroep laten bedienen. Dit is niet zonder uitdagingen: een grotere sociale doelgroep vergt een grotere gereguleerde voorraad. Desalniettemin zou op deze manier de aanhoudende residualisering van de sociale huursector gekeerd kunnen worden, en zo kan worden gewerkt aan een volkshuisvesting. In het verleden heeft deze volkshuisvesting bewezen een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan het realiseren van een hoogwaardige woningvoorraad in zeer leefbare dorpen en steden.

-
- ¹ Musterd, S. (2014). Public housing for whom? Experiences in an era of mature neo-liberalism: The Netherlands and Amsterdam. *Housing Studies*, 29(4), 467-484.
- ² Voor de duidelijkheid, het liberaliseringsbeleid is gesteund door bijna alle regeringspartijen in deze periode.
- ³ De EU eiste weliswaar invoering van een inkomensgrens, maar de hoogte daarvan is bepaald door de Nederlandse regering.
- ⁴ Deze grens verandert jaarlijks. Dit is het maximale inkomen voor 2018.
- ⁵ Het gaat hierbij om de scheiding tussen DAEB (diensten van algemeen economisch belang) en niet-DAEB activiteiten.
- ⁶ Musterd, S. (2014). Public housing for whom? Experiences in an era of mature neo-liberalism: The Netherlands and Amsterdam. *Housing Studies*, 29(4), 467-484.
- ⁷ CBS (2018) *Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek, Statline.
- ⁸ Aedes (2018) *Hoe ontwikkelt de woningvoorraad van woningcorporaties zich?* Den Haag: Aedes vereniging van woningcorporaties.
- ⁹ SCP (2017) *Sociale Staat van Nederland 2017*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- ¹⁰ NOS (2018) Woningzoekenden zonder urgentieverklaring vissen steeds vaker achter het net. Online: <https://nos.nl/artikel/2244999-woningzoekenden-zonder-urgentieverklaring-vissen-steeds-vaker-achter-het-net.html>.
- ¹¹ CBS (2016) *Meer huurders die relatief duur wonen*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek. Online: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/14/meer-huurders-die-relatief-duur-wonen>.
- ¹² PBL (2016) *Betaalrisico's in de huur- en koopsector, 2002-2015*. PBL: Compendium voor de Leefomgeving. Online: <http://www.clo.nl/indicatoren/nl2174-toenemende-betaalrisicos-wonen?i=35-171>.
- ¹³ Beuzenberg, V., Corèl, A., Kromhout, S., Broxterman, E. en Hu, M. (2017) *Evaluatie passend toewijzen*. Den Haag/Amsterdam: Platform31/RIGO. Online: <https://www.platform31.nl/publicaties/evaluatie-passend-toewijzen>.
- ¹⁴ Leidelmeijer, K., Van Iersel, J., Frissen, J. (2018) *Veerkracht in het corporatiebezit. Kwetsbare bewoners en leefbaarheid*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- ¹⁵ Ministerie van BZK (2018) *Staat van de Volkshuisvesting - Jaarrapportage 2018*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- ¹⁶ zie ook: Van Gent, W., S. Musterd, en E. Veldhuizen (2014) "De ongedeelde stad onder druk; De veranderende geografie van armoede in Amsterdam, 2004-2012." In: L. Michon & J. Slot (Eds.), *Armoede in Amsterdam*. Amsterdam: Onderzoek en Statistiek Amsterdam, 47-57.
- ¹⁷ Sinds 2015 wordt de woningwaarde (WOZ) meegewogen in het woningwaarderingstelsel bij het berekenen van de maximale huur. Zie ook: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurprijs-en-puntentelling/vraag-en-antwoord/woz-waarde-woning-en-huurprijs>.
- ¹⁸ Hochstenbach, C. en Musterd, S. (2018) Gentrification and the suburbanization of poverty: changing urban geographies through boom and bust periods, *Urban Geography*. 39(1), 26-53.
- ¹⁹ Galster, G. C. (2012). The mechanism (s) of neighbourhood effects: Theory, evidence, and policy implications. In Van Ham, M., Manley, D., Bailey, N., Simpson, L., Maclennan, D. (Eds.) *Neighbourhood effects research: New perspectives* (pp. 23-56). Springer, Dordrecht.
- ²⁰ Naast sloop-nieuwbouw kunnen gemeenten ook gebruik maken van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek zoals vastgelegd in de Huisvestingswet 2015. Dit is echter een controversiële maatregel gestoeld op discriminatoire selectie en uitsluiting van bewoners, met een beperkte effectiviteit. Zie: Hochstenbach, C., J. Uitermark, W. van Gent (2015) *Evaluatie effecten Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('Rotterdamwet') in Rotterdam*. Amsterdam: AISSR Universiteit van Amsterdam.
- ²¹ Een uitzondering geldt voor niet-DAEB ontwikkelingen als onderdeel van herstructurering waarbij de woningcorporatie ook grondeigenaar is.
- ²² Van Gent, W.P.C. (2008) *The context of neighbourhood regeneration; A comparative study of nine neighbourhoods undergoing physical and social economic regeneration*. Gouda: Habiforum.
- ²³ Planbureau voor de Leefomgeving (2016) *Balans van de Leefomgeving 2016*. Den Haag: PBL.
- ²⁴ Eventueel kan de politiek hierin prioriteren. Zo geeft de Wet Bestrijding Krimpproblematiek geeft mogelijkheden om Woningwet te verzachten in krimpregio's.
- ²⁵ Van der Schaar, J. (1987). *Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid: Volkshuisvesting in theorie en praktijk*. Proefschrift TU Delft.
- ²⁶ Het gaat om woningen met maandhuren vanaf de liberalisatiegrens (€711) tot ongeveer 1000 euro.
- ²⁷ Van Middelkoop, M. en Schilder, F. (2017) *Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving. Online: <http://www.pbl.nl/publicaties/middeninkomens-op-de-woningmarkt-ruimte-op-een-krap-speelveld>.
- ²⁸ Hochstenbach, C. (2018) Middenhuur is niet de heilige graal. *Trouw*. Online: <https://www.trouw.nl/opinie/middenhuur-is-niet-de-heilige-graal~aa15eb6a8/>.