

From: "5.1.2.e 5.12* 5.1.2.e" <5.1.2.e@5.1.2.e>
Date: Wednesday, August 26, 2026, 6:19 PM
To: "postbus@eerstekamer.nl" <postbus@eerstekamer.nl>
Subject: T.a.v. de vaste commissie voor Financiën — verzoek om zes vragen ter beantwoording aan de regering voor te leggen (verdelingseffecten van prijs en waarde rond de woning)

Attachments:

- 3 - Artikel - Onze wetgever weet niet meer wat waarde is.pdf
 - 1 - Vaststellingstekst - Prijs versus waarde (v1.6).pdf
 - 2 - Kennisbasis - Prijs versus waarde (v1.0).pdf
-

Geachte leden van de vaste commissie voor Financiën,

Wie in Nederland een woning koopt, betaalt aan wie er een bezit. Dat is logisch — tot men kijkt hoe de regels die prijs lezen: de wet, de inflatiemaat en de indexatie tellen de hele prijsstijging als waarde, ook het deel dat geen waardetoeename is maar alleen een hoger getal. Dat deel wordt vervolgens belast, geërfd en geïndexeerd alsof het waarde is. Zo herverdelen de rekenregels — niet de verkoop — welvaart tussen wie bezit en wie instapt, en over dat samenstel is, voor zover ik in de stukken heb kunnen nagaan, niet als zodanig besloten: elke regel afzonderlijk wel, het geheel niet. Dat is de constatering die ik met bronnen heb vastgelegd en die ik uw commissie voorleg.

Ik leg haar bij u neer omdat het geen vraag is over één wet maar over de samenhang tussen wetten, meting en uitvoering — de toetsingsgrond waarop uw Kamer wetgeving beoordeelt — en omdat wetsvoorstel 36.748 bij u ligt. Uw Kamer sprak op 30 juni over het belasten van papieren winsten; de vragen hieronder liggen daar één stap vóór: welk deel van een gerealiseerde prijsstijging is werkelijk waarde, en wie heeft dat ooit vastgesteld.

Wat ik van de commissie vraag is klein; wat ik de regering vraag is dat niet. De bijgevoegde vaststellingstekst (8 pagina's) bevat zes genummerde vragen (onderdeel 5, pagina's 7–8). Zij vragen geen oordeel over enig aanhangig wetsvoorstel en bepleiten geen maatregel; zij vragen de regering vast te stellen welke begrippen van prijs en waarde de betrokken kaders hanteren, of daaruit een herverdeling voortvloeit die niet als zodanig is besloten, of de verdelingseffecten in kaart zijn gebracht en gewogen, en welke instantie daarmee is belast. Elk van de zes is te beantwoorden uit bestaande documenten; het antwoord "dat is niet vastgesteld" is een volwaardig antwoord. Mijn verzoek aan de commissie is de vragen aan de regering door te geleiden en de beantwoording te betrekken bij de behandeling van 36.748 en van de novelle die het kabinet op Prinsjesdag aan de Tweede Kamer aanbiedt, zodat zij beschikbaar is vóór uw Kamer daarover stemt. Indien de commissie dat passend acht, verzoek ik haar de Kamer voor te stellen de Afdeling advisering van de Raad van State om voorlichting te vragen (art. 21a Wet RvS) over de wijze waarop cumulatieve effecten van zulke kaders behoren te worden beoordeeld en wie daarvoor verantwoordelijk is — vergelijk de voorlichting van 2012/2013 over de democratische controle op het financieel-economisch bestuur (Kamerstuk 32600 C).

Bijgevoegd zijn de drie bestanden van de documentatieset: de vaststellingstekst, de kennisbasis (achttien blokken met bronnen, begrippenregister en vindplaatsenregister; 113 pagina's, naslag — hoeft niet te worden meegelezen) en, voor wie het verhaal wil, het artikel (10 pagina's). Dezelfde drie bestanden zijn openbaar onder DOI 10.5281/zenodo.22052720; bij verschil geldt de kennisbasis. Alle claims zijn per blok aan een bron toerekenbaar of uitdrukkelijk als bevinding van de indiener gemarkeerd. Dezelfde tekst bied ik aan de commissies Financiën en Volkshuisvesting van de Tweede Kamer aan.

Bij publicatie van deze brief hoeft mijn naam niet te worden weggelaten: de stukken zijn onder mijn naam openbaar en bevatten waarnemingen en vragen, geen standpunt. Mijn adres- en contactgegevens hieronder zijn uitsluitend bestemd voor de griffie.

Met vriendelijke groet,

Peter de Pater

Oprichter van TheNextBigCycle, een educatief initiatief voor systeemanalyse van de samenleving: één lens, samengesteld uit economie, vergelijkende politicologie, publiekrecht en organisatiesociologie. Ik schrijf op persoonlijke titel.

Bijlagen:

- 1 - Vaststellingstekst - Prijs versus waarde (v1.6).pdf
- 2 - Kennisbasis - Prijs versus waarde (v1.0).pdf
- 3 - Artikel - Onze wetgever weet niet meer wat waarde is.pdf

Contactgegevens (niet voor publicatie):

5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e				
5.1.2.e			5.1.2.e			
5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e	
5.1.2.e	5.1.2.e			5.1.2.e		

Onze wetgever weet niet meer wat waarde is – Nederland rekent zich rijk en betaalt zich arm

Er is een begrip het Nederlandse belastingrecht binnengeslopen dat bij de eerste serieuze toets geen stand houdt. In de volksmond heet het ‘overwaarde’; in de wet heet wat u ermee opbouwt de ‘eigenwoningreserve’. Onze wetgeving verwacht waarde en prijs – en op die verwarring rusten belastingen, rekenmodellen en beleid, met gevolgen voor ieder huishouden. Dat ergens zo’n begrip wordt bedacht, is een incident. Dat het vervolgens de hele wetgevende en ambtelijke keten ongehinderd passeert, is een symptoom. De vraag is dan ook hoe een bestel waarin over alles wordt besloten, iets kan voortbrengen waartoe niemand besloot.

Een wetgever die belasting heft op vermogen, hoort te weten wat vermogen is. Een ministerie dat de woningmarkt bestuurt, hoort te weten wat een woning waard maakt en wat slechts haar prijs opdrijft. Een parlement dat over koopkracht debatteert, hoort te weten wat geld is. Niets daarvan is nog vanzelfsprekend. De begrippen waarmee Den Haag rekent, zijn losgeraakt van hun fundament. Wat individuele bestuurders begrijpen, valt niet te meten; wat het bestel voortbrengt wél, want dat staat open en bloot in de wetteksten zelf. Daar, in de meest formele taal die een samenleving kent, ligt de uitkomst vast, wanbegrippen inclusief.

De eerste generatie zonder anker

Eerst de verzachtende omstandigheid, want die is er. Getal en waarde zijn ongemerkt ontkoppeld. Ooit was het verschil tastbaar: wie ouder is dan een jaar of zestig heeft guldens en rijksdaalders van zilver in handen gehad, centen van koper. De munt wás iets waard, wat er ook op stond. Drie keer greep de staat in omdat metaalwaarde en maakloon het getal erop inhaalden of dreigden in te halen: eerst minder zilver (1929), toen geen zilver (1967), uiteindelijk het einde van de koperen cent (1980). De sluipende ontwaarding van ons geld.

In 1971 werd de dollar van het goud losgemaakt en verdween het anker onder het getal. Voor de econoom en de samenleving een keerpunt. Alleen de eerste wist dat; de tweede merkt het nu pas – als kloof tussen wat de cijfers zeggen en wat het leven kost. Die kloof is de aanleiding van dit stuk; het onderwerp is het bestel dat haar voortbrengt. Ruim vier op de vijf Kamerleden heeft die zilveren gulden en koperen cent niet gebruikt, en de ont koppeling van getal en waarde niet bewust meegemaakt. Voor deze generatie is geld altijd een abstractie geweest: een getal zonder tegenwaarde, in een rekbare hoeveelheid. Luister naar de taal en u hoort het: wie in Den Haag ‘investeren’ zegt, bedoelt vrijwel altijd ‘spenderen’. Welvaart is in dat wereldbeeld een gegeven; het geld is er al, de enige vragen zijn hoe het uit te geven en bij wie het daarna op te halen.

En daar wringt het: de wetten van deze generatie behandelen nominale stijging als echte verrijking; de bewijsstukken volgen hieronder. Hoe passeert zoiets de hele keten, ministeries vol academici en adviesorganen? Daarvoor hoeft niemand kwade wil te hebben; de prikkel volstaat. Wie het scheve begrip aanwijst, moet rechtzetten wat voorgangers bouwden: fouten afboeken, kosten nemen, nú, op eigen naam. Wie erop voortbouwt, betaalt vandaag niets; de rekening valt later, elders, bij een volgend kabinet en een volgende generatie. Voortbouwen op wat niet klopt is zo voor elke schakel de goedkoopste beslissing: de kosten worden onzichtbaar afgewenteld, van politiek probleem naar maatschappelijke pijn. Niet hier maar daar, niet nu maar straks.

Bewijsstuk één: een begrip in de wet

Neem het woord 'overwaarde'. Het klinkt als vermogen, de wet verbindt er dwang aan als ware het vermogen, en niemand, ook de staat zelf niet, kan zeggen wat het economisch eigenlijk voorstelt.

Loop door uw eigen huis en zoek de drie ton die er volgens de taxaties in tien jaar zijn bijgekomen. U vindt ze niet. Dezelfde kamers, dezelfde tuin, dezelfde lekkende dakgoot, dezelfde school om de hoek en het station in de buurt; het huis levert vandaag wat het tien jaar geleden leverde. Aristoteles noemde dat de gebruikswaarde, en die is in een decennium niet veranderd. Wat veranderde is de prijs. En een prijs is geen eigenschap van een ding maar een oordeel van mensen, een momentopname van vraag en aanbod, uitgedrukt in geld: een getal met een datum. Een prijs vertelt dus altijd twee dingen tegelijk: iets over het huis, en iets over het geld. Wie een prijsstijging ziet, moet de vraag stellen: is het huis meer waard geworden, of het geld minder?

Voor Nederland valt het antwoord in twee delen uiteen. Deel één: er werd sinds de kredietcrisis op ongekende schaal geld en krediet bijgemaakt. De brede geldhoeveelheid van de eurozone, M3, stond in september 2008 op ruim 9 biljoen euro; in november 2025 op 17,2 biljoen. Nieuw geld ontstaat waar de bank krediet verstrekt en stroomt dus eerst naar bezittingen, pas daarna naar brood. Zo splitst de ontwaarding zich in tweeën: de prijzen van bezittingen stijgen én de prijzen van boodschappen stijgen – maar alleen de tweede stijging telt als inflatie. De eerste kreeg een vriendelijker naam: waardestijging. Hoeveel van de huizenprijs op die groeiende geldhoeveelheid is terug te voeren, kan niemand met zekerheid zeggen; voor zover zij dat is, is zij geldillusie: hetzelfde huis, een krimpende maat.

Deel twee: schaarste. De vraag naar woningen groeide; de oorzaken somt de Rijksoverheid zelf op: een bevolking die groeit door immigratie en langer leven, en huishoudens die steeds kleiner worden – ontwikkelingen die het CBS decennia vooruit zag aankomen. Tegenover die voorzienbare vraag draaide de overheid het aanbod dicht: de verhuurderheffing zoog in tien jaar ruim tien miljard aan bouwgeld uit de corporaties, en wat wél gebouwd wilde worden, strandde op stikstofregels, grondschaarste en doorlooptijden tot tien jaar. Dit deel is géén illusie: wie de markt werkelijk verlaat (de emigrant, de erfgenaam, de drastische verkleiner) incasseert echte koopkracht. Maar noem het bij zijn economische naam: schaarstepremie. Geen waardeschepping maar overdracht: opbrengst door beleidsschaarste, euro voor euro

opgebracht door de volgende koper, vaak van jong naar oud. Illusie en schaarstepremie voegen niets aan het huis toe; ze bepalen alleen hoeveel euro's er tegen hetzelfde, onveranderde huis worden aangedrukt.

'Overwaarde' is dus een mix van geldillusie, schaarstepremie en wellicht een deel echte waardestijging. Alleen: niemand kan met zekerheid zeggen in welke verhouding. Ook de nationale optelsom van honderden miljarden is een schijngetal. Stel dat alle huiseigenaren morgen tegelijk hun overwaarde verzilveren. Aan wie verkopen ze? Aan elkaar. Het zijn al die drie ton die u niet kon vinden, bij elkaar opgeteld: een getal zonder tegenwaarde. En toch is deze mix gecodificeerd. Artikel 3.119aa van de Wet inkomstenbelasting bestempelt het papieren saldo bij verkoop tot 'eigenwoningreserve' en verbindt er dwang aan: wie de fictieve winst niet in zijn volgende woning steekt, verliest over dat deel zijn renteaftrek. De Belastingdienst legt het begrip aan burgers uit onder de naam die de wet zelf niet gebruikt (overwaarde), en plaatst daarbij onder het kopje 'Let op!' de waarschuwing dat het mogelijk is dat u 'economisch geen overwaarde' hebt, 'maar fiscaal gezien wel' – met een eigen uitlegpagina erachter. De uitvoerder kent het verschil, waarschuwt ervoor, en verbindt er niettemin dwang aan: de erkenning is niet verstopt maar geïnstitutionaliseerd.

De tegenwerping komt vanzelf: 'juridisch bestaat overwaarde wel degelijk.' Precies: er zijn twee werkelijkheden. In de eerste, die van de samenleving, is waarde iets dat een huis levert en 'overwaarde' een niet te ontleden mix. In de tweede, die de wetgever ernaast bouwde, verwijzen begrippen alleen nog naar elkaar (reserve naar saldo, saldo naar forfait) en geldt overwaarde als vaststaand gegeven. Beide zijn waar, elk in hun eigen wereld; de afstand ertussen is de ontkoppeling waarmee dit stuk begon. Twintig jaar kritiek op de regeling, van Raad van State tot de evaluaties in opdracht van het ministerie, betreft haar complexiteit en doeltreffendheid; over wat het begrip meet, geen woord – zelfs de tegenstand bleef binnen de tweede werkelijkheid. De vraag die iedereen kan stellen en elke eerstejaars economie kan beantwoorden (wat is hier eigenlijk in waarde toegenomen?) heeft van ambtenaar tot Raad tot Kamer geen zichtbaar spoor in de stukken nagelaten.

Bewijsstuk twee: de thermometer

Misschien denkt u: maar de inflatie wordt toch gemeten? Dan is er toch een correctie voor geldontwaarding? Nee. Inflatie wordt niet gemeten; ze wordt berekend, met een rekenmodel vol keuzes. En dat model, zo blijkt uit het eigen methodedocument van het CBS, sluit uitgerekend 'de aankoop van de eigen woning' uit: de grootste uitgave die een huishouden ooit doet, telt in het inflatiecijfer niet mee. Koopwonen komt de index alleen binnen via een toegerekende huur, afgeleid van huren die de overheid zelf wettelijk aan diezelfde indexcijfers heeft vastgeklonken; er zit een lus in het systeem. De Europese index waarop het tweeprocentdoel van de ECB stuurt, laat de eigenwoningkosten zelfs volledig buiten beschouwing – en de ECB wéét dit: haar eigen strategieherziening adviseerde in 2021 opname, maar Eurostat en de lidstaten zijn het vijf jaar later nog oneens over de methode. Zo kon jarenlang 'prijsstabiliteit' worden gerapporteerd terwijl huizen in tien jaar verdubbelden. Dat is geen rekenfout; het is architectuur.

Hoe gevoelig het model is voor rekenkeuzes, bewees 2022. Door alleen nieuwe energiecontracten te tellen kwam de officiële inflatie op 10,0 procent; het CBS herrekende later zelf dat het met de verbeterde methode 6,8 was geweest – twee werkelijkheden, ditmaal binnen één instituut –, en rékent in zijn eigen koopkrachtstatistiek ook met die 6,8, terwijl buiten zijn muren lonen, huren en contracten werden geïndexeerd op de 10. Het verweer dat dit over de jaren uitmiddelt (2023 gaf het omgekeerde effect) mist het punt: wat op het te hoge getal is geijkt, is nooit gecorrigeerd, en uitmiddelen bestaat hoogstens in de statistiek, niet aan de keukentafel: wie zijn geïndexeerde kosten met de tien zag stijgen en zijn cao-verhoging pas op het gecorrigeerde cijfer kreeg, ging er door de overschatting zelf op achteruit – zijn buurman met een ander cao-jaar niet. Wíé wanneer werd geïndexeerd, was willekeur – en daarmee zelf een herverdeling, bepaald door een rekenmethode. En op deze thermometer is vrijwel alles geijkt, direct of indirect: cao-lonen, pensioenen, uitkeringen – én de huren. Wie zo de samenleving bijstuurt, regeert een schijnwerkelijkheid. Zo wordt een rekenkeuze een levensloop, en de rekening wordt niet in Den Haag betaald, maar aan keukentafels.

Het slachtoffer heeft een leeftijd

Is dit academische scherpslijperij? De statistieken van dezelfde overheid geven het antwoord, wie ze goed leest. De woonquote van huiseigenaren dáált al jaren; de mediane eigenaar was volgens het CBS in 2022 zo'n zeventien procent van zijn inkomen kwijt aan wonen. Maar dat cijfer verhuult in plaats van onthult. Zittende eigenaren zijn beschermd: hun hypotheek is nominaal bevroren terwijl hun loon doorgroeit. De rekening wordt afgeleverd bij wie nú moet kopen. Een koopstarter was volgens ING in 2016 nog geen twintig procent van zijn besteedbaar inkomen kwijt aan netto hypotheeklasten; sinds 2022 schommelt dat rond de dertig – 'historisch slecht', aldus dezelfde bank.

Die tien procentpunt is niet alleen een marktuitskomst. De hypotheekrente is een marktprijs, maar de bandbreedte waarin zij beweegt wordt mede door beleid gezet; daaronder ligt de afstand tussen twee inflaties: die van het loonstrookje en die van het leven. Twee huishoudens in identieke woningen dragen totaal verschillende lasten, vooral door het jaar van instappen. Er voltrekt zich zo een omvangrijke herverdeling, van jong naar oud, van toetreder naar bezitter – en déze herverdeling heeft nooit als besluit bestaan: geen wetsvoorstel dat haar beoogde, geen Kamerdebat dat haar als geheel woog, geen minister die haar verdedigde. Nederland heeft afzonderlijke regels aangenomen die samen precies dít doen. Zij is het gezamenlijke gevolg van de regels en rekenkeuzes hierboven. Herverdeling zonder herverdelers. Dat verschillende wetten verschillende waardebegrippen hanteren, is op zichzelf niet onjuist; het probleem ontstaat wanneer hun gezamenlijke verdelingseffecten onzichtbaar blijven en nooit als één politieke keuze worden gewogen. Over elke regel is gestemd – over de uitkomst nooit.

Of er herverdeeld moet worden, en hoeveel, is een politieke keuze; die hoort in Den Haag beslecht te worden, en dit stuk kiest daarin geen kant. Maar elke uitkomst van dat debat, links of rechts, vergt hetzelfde fundament: begrippen die kloppen en cijfers

die de werkelijkheid zien. Juist dat fundament ontbreekt. En zolang het ontbreekt, herverdeelt niet het parlement, maar de rekenmethode.

Volg de schuld

Daarmee is de schade nog niet volledig beschreven, want 'overwaarde' is geen onschuldige fictie maar een dure. Waarde verdwijnt niet, ze verplaatst – dus waar is zij heen? Volg de schuld. Elke woning die tegen een hogere prijs van eigenaar wisselt, vergt doorgaans een hogere hypotheek dan de vorige bewoner droeg; de voorraad verandert niet, de schuld die haar financiert groeit per saldo mee met de prijzen. Over die groeiende schuld stroomt jaar na jaar rente naar wie haar verstrekt – een stroom over de schuld zelf, wat de prijzen ook doen en wie er tussen bezitter en toetreder ook wint. Een deel van die stroom verlaat het land: Nederlandse hypotheeken worden deels op buitenlandse kapitaalmarkten gefinancierd. Wat hier blijft, overbiedt dezelfde stenen in plaats van nieuwe welvaart te scheppen. En het mechanisme beschermt zichzelf: zolang een meerderheid zich rijker voelt, raakt geen politicus de machine aan. De illusie financiert haar eigen draagvlak – de tweede lus in dit stelsel, na die in de thermometer.

De dader heeft geen naam

Leg de bewijsstukken naast elkaar en er verschijnt geen verzameling losse gebreken, maar één systeem dat zichzelf in stand houdt. Een meting die haar eigen invoer voedt. Een illusie die haar eigen draagvlak koopt. Een verschuiving van vermogen waartoe niemand besloot. En wetten die teleurstellen en er telkens een laag bij krijgen, tot het bouwwerk zwaarder is dan zijn fundament kan dragen. Elk onderdeel heeft een loket, een minister, een eigenaar – het geheel heeft niemand. Dáár passeert een wanbegrip de keten: niet omdat niemand het ziet, maar omdat niemand over het geheel gaat. In de Kamer klinkt in andere dossiers al jaren dezelfde klacht; daar heet het 'de modellenwerkelijkheid'. Het patroon zit niet in de onderdelen, maar in hun samenspel.

De nooduitgang heet erven

Belast de erfenis, klinkt het steeds vaker – uit naam van eerlijkheid, en op het niveau van het individu is dat gevoel begrijpelijk: erven is toeval, geen verdienste. Maar op generatieniveau ligt het precies andersom. Wordt het fundament niet gerepareerd, dan blijft er in feite één route over waarlangs de betaalde schaarstepremie terugvloeit: erven en schenken, de vertrekkende generatie die de extra tonnen nalaat aan de generatie die ze opbracht. Het is een schrale route: ze komt meestal laat, en vooral bij wie vermogende ouders heeft. Wie juist die route zwaarder wil belasten, moet beseffen wat hij doet: de staat heft dan echte belasting over een som die deels fictie is, en onderschept de laatste teruggave die het stelsel nog kent. Dat maakt een oneerlijk systeem niet eerlijker; het verankert het. Een nooduitgang is geen herstel: de echte uitgang blijft herontwerp van het fundament.

Wat er sneuvelt is vertrouwen

En nu het ernstigste. Uitstel lost niets op; het verplaatst. De druk die de politiek niet neemt – fouten afboeken, begrippen herijken, het fundament repareren – verdwijnt niet, ze verhuist naar het huishoudboekje en de samenleving. Daar heet ze hogere lasten, kleiner wonen, een uitgestelde kinderwens. Niet hier maar daar, niet nu maar straks – daar en straks zijn inmiddels hier en nu. De burger die het niet ziet, voelt het wel: de statistiek zegt dat zijn koopkracht op peil is, de woningmarkt dat zijn kinderen niet meer kunnen wonen. Druk die van de politiek naar de samenleving verhuist, kan tot wantrouwen leiden. Dat wantrouwen – geen onderbuik, maar een correcte meting – vindt zijn weg naar de stembus, en wat daar ontstaat, wordt ‘populisme’ genoemd. Zo holt geen staatsgreep de democratie uit, maar een boekhouding.

Het draaiboek voor het vervolg ligt al klaar. De wetgeving die het probleem schiep, krijgt er een laag bovenop die het gevolg bestrijdt. Elke verstoorde markt een nieuw loket, elke scheefgetrokken berekening een toeslag, elke reparatiewet een vervolgwet. Een bestuur dat oorzaken niet meer kan zien, maakt het bouwwerk zwaarder op een fundament dat al niet droeg. Elke reparatielaag koopt rust voor vandaag en betaalt met breekbaarheid voor morgen.

De wetgever heeft een keuze: herontwerpen of compliceren. Den Haag kiest al decennia stelselmatig de tweede weg. Zie box 3: sinds de rechter het stelsel afkeurde, stapelen herstelwet, overbruggingswet, tegenbewijsregeling en een beoogd nieuw stelsel zich op elkaar, vier reparatielagen op één afgekeurd fundament. Maar rechtvaardigheid die bestaat uit het achteraf corrigeren van zelf georganiseerde oneerlijkheid is geen rechtvaardigheid.

De remedie is daarom ontvullend eenvoudig, en juist daarom onwaarschijnlijk: terug naar de begrippen. Wat is waarde, wat is prijs, wat is geld, hoe ontstaat welvaart, en wat stellen de cijfers waarmee wij alles indexeren eigenlijk vast: vijf vragen, tweeduizend jaar aan antwoorden, gratis verkrijgbaar. En begrippen zijn het begin, niet het einde: niet alleen elk wetsvoorstel moet kloppen – ook wat al die voorstellen sámen doen, moet onderwerp van weging en verantwoording worden. Zolang die vragen in Den Haag niet gesteld worden, geldt de omgekeerde bewijslast: wie het verschil tussen waarde en prijs niet kent, hoort geen wetten te schrijven over andermans huis. Eerst het fundament, dan de wetten.

Helaas: de waarde van uw huis is niet gestegen. Uw huis staat waar het stond en doet wat het deed. Gestegen is alleen het getal, en het aantal wetten dat op dat getal is gebouwd. Dát is de enige overwaarde die Nederland werkelijk bezit: een stapel wetgeving boven op een waarde die niemand kan vinden. Peter de Pater is oprichter van TheNextBigCycle (thenextbigcycle.world), een educatief initiatief voor systeemanalyse van de samenleving: één lens, samengesteld uit economie, vergelijkende politicologie, publiekrecht en organisatiesociologie. Hij werkt als transformatieleider en systeemarchitect in het bedrijfsleven. Dit artikel is op persoonlijke titel geschreven.

Status van dit artikel

Dit artikel is de verhalende weergave van de documentatieset *Prijs versus waarde*: de vaststellingstekst met de zes te beantwoorden vragen (bestand 1 van dit record) en de kennisbasis (bestand 2). De bronnen, de verantwoording per claim en de status van nog te preciseren vindplaatsen staan in de kennisbasis: Bijlage A (bronnen en verantwoording) en Bijlage C (vindplaatsenregister). Het artikel doet wat een verhaal doet: het kiest woorden, beelden en een volgorde; de kennisbasis doet wat een dossier doet: het scheidt gedocumenteerd, bevinding en niet-geclaimd, per blok.

Documentatieset *Prijs versus waarde* (Zenodo-record, DOI 10.5281/zenodo.22052720)

- Bestand 1 · Vaststellingstekst (versie 1.6, augustus 2026) — de bevindingen van de indiener en de zes vragen die ter beantwoording voorliggen (onderdeel 5).
- Bestand 2 · Kennisbasis — *Prijs versus waarde. Kennisbasis over prijsstijging, waardetoeename en de verdelingseffecten van wet, meting en beleid rond de woning* (versie 1.0, augustus 2026) — de documentatie onder de vaststellingstekst. Indeling: Opzet · Blokken B1-B18 · Slot · Bijlage A Bronnen en verantwoording · Bijlage B Begrippenregister · Bijlage C Vindplaatsenregister.
- Bestand 3 · Artikel — *Onze wetgever weet niet meer wat waarde is — Nederland rekent zich rijk en betaalt zich arm* (augustus 2026) — verhalende weergave, met conceptueel kader.

De te beantwoorden vragen staan uitsluitend in bestand 1, onderdeel 5; bij verschil tussen de bestanden geldt de kennisbasis (bestand 2).

Conceptueel kader — leesbrug

Het artikel noemt bewust één denker bij naam: Aristoteles. De overige concepten zijn in de tekst aanwezig als formulering, niet als verwijzing. Deze lijst documenteert per passage de herkomst, in drie groepen. Groep I is in de kennisbasis gedragen; de blokverwijzing wijst de plek. Groep II is duiding: begrippen die de toon en de verklaring van het stuk dragen, maar geen deel zijn van de vaststelling en er niet voor worden ingeroepen — in de kennisbasis staan zij, waar zij voorkomen, uitsluitend in verklarings- en contextlagen.

I · Gedragen in de kennisbasis

- **“Een prijs is geen eigenschap van een ding maar een oordeel van mensen”** — subjectieve waardeleer: Carl Menger, *Grundsätze der Volkswirtschaftslehre* (1871). → B2.
- **“Stroomt dus eerst naar bezittingen, pas daarna naar brood”** — Cantillon-effect: Richard Cantillon, *Essai sur la nature du commerce en général* (ca. 1730); geldschepping door bancaire krediet: McLeay, Radia & Thomas (Bank of England, 2014). De lopende tekst beperkt de claim tot bancaire kredietverlening. → B3.

- **“Alleen de tweede stijging telt als inflatie”** — asset price inflation tegenover consumer price inflation: Borio & Lowe, *Asset prices, financial and monetary stability* (BIS WP 114, 2002); Goodhart, *What weight should be given to asset prices in the measurement of inflation?* (*Economic Journal*, 2001). ‘Een vriendelijker naam’ is duiding, geen terminologieclaim. → B6.
- **“Huren die de overheid zelf wettelijk aan diezelfde indexcijfers heeft vastgeklonken”** — Goodhart’s law (1975): een maatstaf die stuurinstrument wordt, verliest meetwaarde. De lus zelf is gedocumenteerd in B6 (toegerekende huur) en B10 (koppelingen); B18 (huurregels).
- **“Er zit een lus in het systeem”** — systeemdynamica: Forrester, *Industrial Dynamics* (1961); Meadows, *Thinking in Systems* (2008): de structuur produceert het gedrag, niet de intenties van de deelnemers. Geldt voor de meetlus (huren-index-huren) en de draagvlaklus. → B14.
- **“Daarvoor hoeft niemand kwade wil te hebben; de prikkel volstaat”** — public choice: Buchanan & Tullock, *The Calculus of Consent* (1962): beleid verklaard uit prikkels, niet uit intenties. → B14.
- **“Fouten afboeken, kosten nemen, nú, op eigen naam”** — blame avoidance: Weaver (1986); escalation of commitment: Staw (1976). → B14.
- **“Voortbouwen op wat niet klopt”** — padafhankelijkheid: David (1985), Arthur (1989); North (1990), Pierson (2004). → B14.
- **“De illusie financiert haar eigen draagvlak”** — Olson, *The Rise and Decline of Nations* (1982); Tullock, *The Transitional Gains Trap* (1975): een voordeel dat in prijzen kapitaliseert, maakt afschaffing tot onteigening van de zittende bezitter. → B14, B16.
- **“Drie keer greep de staat in”** — Gresham’s law (1558): slecht geld verdrijft goed geld; na 1967 verdween het zilvergeld uit circulatie. → B3.
- **“Wat daar ontstaat, wordt ‘populisme’ genoemd”** — de etiketteringspraktijk als onderzoeksobject: Stavrakakis (2017); Glynnos & Mondon (2016); Muddes minimale definitie (2004). De zin claimt een benoemingspraktijk, geen oordeel over wie terecht populist heet. → B16.

II · Duiding — buiten de vaststelling

- **“Regeert een schijnwerkelijkheid”** — F.A. Hayek, *The Pretence of Knowledge* (Nobellezing 1974); prijzen als kennisdragers: *The Use of Knowledge in Society* (1945).
- **“Elke reparatiewet een vervolgwet”** / de interventiespiraal — Ludwig von Mises, *Kritik des Interventionismus* (1929): elke interventie roept de correctie van haar eigen gevolgen op. Het reparatiepatroon zelf is feit en staat in B17; de spiraal als verklaring is duiding.
- **“Herverdeling zonder herverdelers”** en **“zelf georganiseerde oneerlijkheid”** — Ulrich Beck, *Risikogesellschaft* (1986): ‘georganiseerde

onverantwoordelijkheid' — stelsels waarin gevolgen niemands besluit zijn. 'Georganiseerd' is hier een systeemterm: door de inrichting voortgebracht, niet beoogd.

- **“Niet hier maar daar, niet nu maar straks”** / afwenteling — externe effecten: Pigou, *The Economics of Welfare* (1920); tijdsinconsistentie: Kydland & Prescott (1977).
- **“Verwijzen begrippen alleen nog naar elkaar (reserve naar saldo, saldo naar forfait)”** — het recht als zelfreferentieel systeem: Luhmann, *Das Recht der Gesellschaft* (1993). De claim betreft de begripsketen rond de eigenwoningreserve, niet het fiscale stelsel als geheel.
- **“Voor deze generatie is geld altijd een abstractie geweest”** — generatiesociologie: Mannheim, *Das Problem der Generationen* (1928): formatieve ervaring bepaalt wat een generatie kán weten.
- **“Tot het bouwwerk zwaarder is dan zijn fundament kan dragen”** — Tainter, *The Collapse of Complex Societies* (1988): complexiteit met afnemende meeropbrengsten; de box 3-stapelring als hedendaags exemplaar.
- **“Elke reparatielaag koopt rust voor vandaag en betaalt met breekbaarheid voor morgen”** — Taleb, *Antifragile* (2012); Taleb & Blyth, ‘The Black Swan of Cairo’ (*Foreign Affairs*, 2011).

III · Bronnen bij passages buiten de kennisbasis

Vijf passages van het artikel worden door geen blok van de kennisbasis gedragen; hun dekking staat hier.

- **Verhuurderheffing** (“zoog in tien jaar ruim tien miljard aan bouwgeld uit de corporaties”) — verhuurderheffing 2013-2022, afgeschaft per 1-1-2023; piek ca. 1,7-1,8 mld per jaar (2019-2021), cumulatief 11-13 mld; ca. 95 % opgebracht door corporaties; drukkend effect op investeringen erkend in de evaluatie in opdracht van het ministerie (Aedes; Companen; evaluatie verhuurderheffing). Grondslag WOZ-waarde; afschaffing in ruil voor nationale prestatieafspraken. Doorlooptijd nieuwbouw 7-10 jaar (NEPROM, Bouwend Nederland). Woningtekort en oorzaken: Rijksoverheid, Nationale Woon- en Bouwagenda (tekort 279.000 in 2021; 900.000 woningen t/m 2030).
- **‘Modellenwerkelijkheid’** — staand Kamervocabulaire, dossieroverstijgend: Keijzer (stikstofdebat 01-07-2026; energiedebat 22-04-2026), Van der Plas (20-02-2025), minister Heinen (plenair verslag 2024-2025). Bron: verslagen tweedekamer.nl.
- **Wealth effect en schuld** (“Volg de schuld”) — DNB over de samenhang huizenprijzen-consumptie (recessieverdieping 2009-2013); hypotheekschuld huishoudens ca. 75 % bbp eind 2025 (rond 2012 ca. 95 %; DNB/BIS); verstrekkers: banken ruim € 628 mld (71 %), institutionele beleggers ruim € 174 mld (DNB-dashboard woninghypotheken, eind 2025). De tekst claimt een rentestroom die met de schuld meegroeit, geen winstgevendheid.

- **Buitenlandse financiering** (“Een deel van die stroom verlaat het land”) — depositofinancieringsgat (DNB-terminologie): hypotheekschuld overtreft binnenlandse deposito’s; deels marktfinanciering, mede bij buitenlandse beleggers (DNB; Miljoenennota).
- **Investeren versus spenderen** — ESR 2010 onderscheidt bruto-investeringen in vaste activa, overheidsconsumptie en overdrachten; veel van wat politiek ‘investeren’ heet, valt onder consumptie of overdracht; overheidsinvesteringen orde 3,5 % bbp tegenover uitgaven ruim 40 % bbp (CBS; Miljoenennota; orde van grootte). ‘Vrijwel altijd’ is een retorische generalisatie.

Overige cijfers en citaten in het artikel — CPI-methodiek, HICP en ECB, energiecassus 2022, ING-starterslasten, woonquote, Kamertelling, M3, 1971, muntgeschiedenis, box 3-stapeling, Belastingdienst-citaat — zijn gedocumenteerd in de kennisbasis (Bijlage A/C, met blokverwijzing).

Prijs versus waarde

Vaststellingstekst — bevindingen van de indiener, ter verificatie voorgelegd, en de zes vragen die ter beantwoording voorliggen

Peter de Pater

ORCID 0009-0004-7117-9527

augustus 2026 · Versie 1.6 (vastgesteld 21 augustus 2026; ontvangerneutraal gemaakt 25 augustus 2026)

DOI 10.5281/zenodo.22052720 (record; bestand 1 van 3)

Bestand 1 is de vaststellingstekst; de bevindingen zijn per blok gedocumenteerd in de kennisbasis (bestand 2). Alleen de genummerde vragen in onderdeel 5 liggen ter beantwoording voor.

Licentie CC BY 4.0 · Auteur: Peter de Pater, ORCID 0009-0004-7117-9527 · Uitgave in eigen beheer via Zenodo

Documentatieset Prijs versus waarde (dit Zenodo-record, DOI 10.5281/zenodo.22052720)

Bestand 1 · Vaststellingstekst (versie 1.6, augustus 2026) — de bevindingen van de indiener en de zes vragen die ter beantwoording voorliggen (onderdeel 5).

Bestand 2 · Kennisbasis (versie 1.0, augustus 2026) — de documentatie onder de vaststellingstekst. Indeling: Opzet · Blokken B1–B18 · Slot · Bijlage A Bronnen en verantwoording · Bijlage B Begrippenregister · Bijlage C Vindplaatsenregister.

Bestand 3 · Artikel "Onze wetgever weet niet meer wat waarde is — Nederland rekent zich rijk en betaalt zich arm" (augustus 2026) — verhalende weergave, met conceptueel kader.

De te beantwoorden vragen staan uitsluitend in bestand 1, onderdeel 5; bij verschil tussen de bestanden geldt de kennisbasis (bestand 2).

Vaststellingstekst

Aard van dit stuk. Dit stuk is geschreven als vaststellingstekst: de bevindingen van de indiener worden ter verificatie voorgelegd aan wie bevoegd is ze te bevestigen of te weerleggen. De te beantwoorden vragen staan uitsluitend, genummerd, in onderdeel 5; bij elke laag staat aan wie de beantwoording zich naar haar aard richt. Ontvanger en procedurele inkleding staan in de begeleidende brief bij verzending. De verwijzingen tussen haakjes (B1 ... B18) wijzen naar de blokken van de kennisbasis (bestand 2 van dit record), waarin elke bevinding is gedocumenteerd.

Vaststelling — bevindingen van de indiener, ter verificatie voorgelegd

0. Strekking. Herverdeling van welvaart is een gebruikelijke functie van de overheid: de grondslag ervan ligt in begroting en wet, vastgesteld door regering en Staten-Generaal gezamenlijk, en in de daarop berustende regelgeving. Deze vaststelling gaat over een herverdeling die niet zo tot stand komt. Zij is het gezamenlijke gevolg van wetgeving, meting en uitvoering rond de woning — als bezit en als woondienst — en over dat gezamenlijke gevolg is, voor zover gebleken, niet als zodanig besloten. Wat naar het oordeel van de indiener verschuift, is een deel van het bedrag dat voor de woning wordt betaald — het deel dat geen waardetoeename tegenover zich heeft. Het gaat van wie een woning koopt naar wie er een bezit; wie met schuld koopt, betaalt daarnaast rente over die schuld aan wie financiert. Voor de koper beperkt dat de ruimte voor sparen en vermogensopbouw. De gedocumenteerde hoofdroute is de koop; bij de huur bestaan afzonderlijke routes waarlangs woningwaarde en indexatie doorwerken. Gevraagd wordt geen maatregel, maar beantwoording van de vragen die in onderdeel 5 zijn genummerd: welke begrippen de betrokken kaders hanteren, of deze herverdeling plaatsvindt, of de verdelingseffecten ervan in kaart zijn gebracht en gewogen, en welke instantie of procedure met die weging is belast. (B1)

1. Afbakening. Het gaat om één specifieke herverdeling: via de prijs van de woning, van wie haar koopt naar wie haar bezit; wie met schuld koopt, betaalt daarnaast rente over die schuld aan wie financiert. Nieuwe kopers betalen aan bestaande bezitters een prijs waarvan een deel geen waardetoeename is maar prijsstijging. Wie later instapt, betaalt die opgebouwde prijsstijging — uit vermogen, of meestal met schuld uit toekomstig inkomen, waarover een financier rente ontvangt. Bij de eigenaar verschijnt zij als ‘overwaarde’ — waaraan de wet fiscale gevolgen verbindt en die in de nalatenschap, als WOZ-waarde minus schuld, wordt belast — en is daardoor voor een deel prijs, geen waarde, in een verhouding die niet is bepaald. Langs afzonderlijke routes werkt de woningwaarde ook door naar de huurmarkt: in de gereguleerde segmenten telt de WOZ-waarde mee in de maximale huur, in de vrije sector is de aanvangshuur vrij en is het aanbod mede afhankelijk van het rendement op verhuur tegenover verkoop; of en in welke mate daarlangs eenzelfde scheiding tussen zittende en toetredende huurders ontstaat, wordt in de kennisbasis afzonderlijk onderzocht. (B2, B5, B11, B12, B18)

Hoe groot het deel is dat geen waardetoeename is, is — voor zover gebleken — nergens vastgesteld: wet en meting maken het onderscheid niet. De wet behandelt de hogere prijs in de onderzochte regelingen als hogere waarde (laag I). De meting neemt de woondienst in de consumentenprijsindex op — als huur, en voor eigenaren als toegerekende huur, afgeleid van de huurontwikkeling van vergelijkbare huurwoningen — maar niet de aankoop van de woning zelf, die als kapitaal (investering) buiten de consumptieve bestedingen valt; terecht, want die index meet de prijzen van consumptie. De gemeten woondienst van eigenaar-bewoners volgt daardoor de huurontwikkeling en niet de prijs van het bezit, terwijl diezelfde index, naar de toelichting van het CBS, veel wordt gebruikt bij loononderhandelingen, bij de indexering van huren en overeenkomsten en bij belastingtabellen. Voor wie een woning koopt, verschijnt de prijsstijging daardoor niet in de maat waarop die indexeringen rusten; zij wordt afzonderlijk gemeten, in de prijsindex bestaande koopwoningen. (B6, B10)

Waardoor de prijs van woningen stijgt — geld en krediet, schaarste, of werkelijke waardetoeename van de woning — laat deze vaststelling uitdrukkelijk in het midden; in welke verhouding die oorzaken bijdragen, is niet vastgesteld en wordt hier niet geclaimd. (B3, B4)

2. Bevindingen in drie lagen

Laag I • Het begrip — kwaliteit van de regel

I.1 Wettelijke en statistische grondslag. De grondslag is in de wettekst en de meetmethode zelf te vinden. De wet definieert de eigenwoningreserve (art. 3.119aa Wet IB 2001) als nominaal saldo en verbindt er gevolgen aan, zonder te bepalen wat dat saldo economisch meet; de Belastingdienst, die het begrip tegenover burgers als ‘overwaarde’ toelicht, benoemt zelf dat het fiscale en het economische begrip uiteenlopen (“economisch geen overwaarde, fiscaal wel”). In de meting valt de aankoop van de eigen woning buiten de consumentenprijsindex (CBS-methodebeschrijving; de CPI neemt het wonen van eigenaren via toegerekende huur wél op, de Europese HICP, Vo. (EU) 2016/792, niet), terwijl huren, uitkeringen en belastingtabellen via onderling gekoppelde indexaties aan prijs- en loonontwikkeling zijn geijkt. De meting kent daarmee twee gescheiden reeksen: de consumentenprijsindex, die terecht alleen de prijzen van consumptie meet, en de prijsindex bestaande koopwoningen (CBS/Kadaster), die de prijs van de woning als bezit apart registreert. De prijsstijging waar het hier om gaat, staat in de tweede reeks en niet in de eerste — en waar de wet haar tegenkomt, treft zij haar aan onder de naam waarde: WOZ-waarde, waarde in het economische verkeer, waarde van bezittingen; en als nominaal saldo in de eigenwoningreserve. De gewichten van de consumentenprijsindex zijn bestedingsaandelen in de totale consumptie van huishoudens, ontleend aan de nationale rekeningen en het budgetonderzoek, en geven daarmee het gemiddelde consumptiepatroon weer; de aankoop van de woning en de rente op de lening behoren niet tot de consumptie — de woning geldt als kapitaal, rente als financiële transactie — en tellen daarom in die gewichten niet mee. (B6, B8)

I.2 Bevestiging. De onderliggende feiten zijn afzonderlijk gedocumenteerd door de instituties zelf. De Belastingdienst benoemt het verschil tussen economische en fiscale overwaarde. Het CBS documenteert dat de aankoop van de eigen woning buiten de index valt en dat huren erin meewegen; de wetgever heeft de toegestane huurverhoging in alle huursegmenten aan een prijs- of loonindex gekoppeld (vrije sector sinds 2021, middenhuur sinds 2024). Dat deze twee gedocumenteerde feiten samen een lus vormen, is een bevinding van de indiener. De gevoeligheid van zijn methode voor rekenkeuzes bewees 2022: de officiële inflatie van 10,0 procent herrekende het CBS met de verbeterde methode op 6,8 procent en het hanteert dat cijfer in zijn eigen koopkrachtstatistiek, terwijl contracten en regelingen die aan de officiële consumentenprijsindex zijn gekoppeld, op die reeks werden geïndexeerd. De Europese Commissie (2018) en de ECB (strategieherziening 2021) hebben vastgesteld dat de kosten van de eigen woning in de Europese inflatiemaat (HICP) ontbreken; vijf jaar na het ECB-advies tot opname bestaat tussen Eurostat en de lidstaten geen overeenstemming over de methode. De Raad van State wijst in opeenvolgende adviezen en in zijn jaarverslag over 2017 op complexiteit en stapeling in de eigenwoningregeling; de evaluaties in opdracht van het ministerie (Panteia: complexiteit; SEO: doeltreffendheid en doelmatigheid) zijn gevolgd door een kabinetsreactie die herziening naar een volgend kabinet doorschoof, en in ESB is gesignaleerd dat de overwaarde bij toepassing van de bijleenregeling niet één-op-één tot een lagere hypotheekschuld lijkt te leiden en dat de regeling mogelijk niet altijd goed wordt begrepen of toegepast (2018) — kritiek op de werking, niet op wat het begrip meet. De Hoge Raad heeft het forfaitaire box 3-stelsel strijdig geoordeeld met het discriminatieverbod en het eigendomsrecht (2021) en geoordeeld dat ook onder de Wet rechtsherstel box 3 het rechtsherstel tekortschiet waar het forfaitaire rendement het werkelijke overtreft (arresten 2024), waarbij het een rendementsbegrip hanteerde dat ook ongerealiseerde, nominale waardemutatie omvat. (B6, B7, B9, B10, B17)

Bevinding I. De wet en de waarderingsstandaarden waarnaar zij verwijst hanteren ‘waarde’ overwegend als prijs op een peildatum, en waar niet, als wettelijk gedefinieerd nominaal saldo, en verbinden daaraan gevolgen; de meting registreert die prijs in een afzonderlijke reeks. Een bepaling wat het begrip economisch meet — welk deel van een prijsverschil als waardetoeename geldt — is in de onderzochte wetteksten en toelichtingen niet aangetroffen. Dat verschillende wetten en maatstaven verschillende waardebegrippen hanteren — marktgerelateerde waarderingsgrondslagen op een peildatum, of een wettelijk gedefinieerd nominaal saldo — wordt hier niet als onjuist aangemerkt; vastgesteld wordt alleen dat de vraag wat het begrip meet in de onderzochte stukken niet is beantwoord.

Aan wie. Dit is een vraag naar wetgevingskwaliteit (vraag 1). Zij leent zich voor voorlichting door de Afdeling advisering van de Raad van State (art. 21a Wet RvS), adviseur van regering en Staten-Generaal, en is actueel bij het aanhangige wetsvoorstel 36.748, waarin een rendementsbegrip mét nominale mutatie voorligt.

Laag II • De verdeling — legitimatie van de uitkomst

II.1 Ernst. De ernst ligt in omvang, duur en cumulatie. De herverdeling raakt in het bijzonder de generatie die nu toetreedt: waar de woonquote van zittende eigenaren

volgens het CBS al jaren daalt (mediaan circa zeventien procent van het inkomen in 2022), stegen de netto hypotheeklasten van koopstarters — een andere maatstaf, hier als afzonderlijke indicator naast de woonquote — in ongeveer tien jaar van circa een vijfde naar circa een derde van het inkomen. Die lasten beperken jarenlang de ruimte voor sparen en vermogensopbouw. Omdat prijs- en loonontwikkelingen via onderling gekoppelde indexatiemechanismen doorwerken in huren, lonen, belastingen en andere regelingen, worden de effecten bestendig en deels versterkt. De gevolgen landen bij individuele burgers en huishoudens: gemiste jaren van vermogensopbouw komen niet terug, en keuzes over wonen en gezinsvorming worden onder deze woningmarktomstandigheden uitgesteld. (B10, B11, B12)

II.2 Besluitvorming. Op het niveau van de onderdelen werken afzonderlijke wettelijke regels met een nominale prijs onder de naam waarde — een fiscale ‘overwaarde’ die een nominaal saldo als vaststaand gegeven behandelt, erfbelasting over de WOZ-waarde, de voorgestelde heffing over werkelijk rendement inclusief nominale waardemutatie (36.748) — terwijl de meting de aankoop van de woning buiten het inflatiecijfer houdt, en de huurmaximering en andere indexeringen aan een prijs- of loonindex zijn gekoppeld. Elk daarvan is afzonderlijk bekritiseerd; een toetsing aan de voorvraag wat het begrip meet, is in de onderzochte stukken niet aangetroffen. De memorie van toelichting bij wetsvoorstel 36.748 onderscheidt daarbij nominaal en reëel rendement, benoemt inflatie als het verschil en als een vraagstuk op stelselniveau, en kiest bewust voor de nominale grondslag; die weging betreft de correctie voor consumentenprijsinflatie, niet de vraag welk deel van een prijs- of vermogensstijging waardetoename vertegenwoordigt. (☉ Kamerstukken II, 36.748, nr. 3 — vindplaats naar Bijlage C) Op het niveau van het stelsel werken deze onderdelen op elkaar in en versterken zij elkaar, en over hun samenstel is, voor zover gebleken, niet als zodanig besloten. Zo ontstaat, naar het oordeel van de indiener, een systeemfout: afzonderlijke regels en methoden, elk binnen het eigen kader tot stand gekomen, die opgeteld een beleid en een uitkomst opleveren waartoe niet als zodanig is besloten. (B11, B13, B15)

Bevinding II. De deelfeiten — de lasten van toetreders tegenover zittende eigenaren, en de mechanismen van wet, meting en indexatie — zijn elk door de betrokken instantie gedocumenteerd; of zij samen de hier beschreven herverdeling van toetreder naar bezitter vormen, wordt ter verificatie voorgelegd (vraag 2). Een besluit dat een zodanige herverdeling beoogde of haar als geheel woog, is niet aangetroffen. Dat verschillende wetten en maatstaven verschillende waardebegrippen hanteren, is op zichzelf niet onjuist; het probleem ontstaat waar hun gezamenlijke verdelingseffecten niet als één keuze worden gewogen. Of herverdeeld moet worden en in welke richting, wordt hier niet beoordeeld.

Aan wie. De weging van een verdeling komt regering en Staten-Generaal toe. Wat ter beantwoording voorligt, is niet of die weging juist zou zijn, maar of zij is verricht (vraag 3). Of een herverdeling waartoe niet als zodanig is besloten dezelfde democratische legitimatie geniet als begroting en wet, maakt deel uit van de voorlichtingsvraag onder 5.3.

Laag III · Het fundament — corrigeerbaarheid van het stelsel

III.1 Belegging van de weging. De weging van dit samenstel als geheel is niet aanwijsbaar belegd: de Raad van State adviseert over afzonderlijke voorstellen en geeft op verzoek voorlichting, de Algemene Rekenkamer onderzoekt doeltreffendheid en doelmatigheid van het gevoerde beleid, ook thematisch, de planbureaus ramen en analyseren maatregelen en pakketten, de ministeries dragen verantwoordelijkheid per beleidsterrein, het parlement besluit per voorstel. Elk van deze waarborgen werkt binnen zijn opdracht; dat één ervan is belast met de vraag wat de opeenstapeling van regels, definities en indexaties gezamenlijk doet, is niet gebleken. Evenmin is een terugkoppeling aangetroffen van gerealiseerd resultaat naar beoogd beleid voor het geheel: evaluatie is per maatregel of beleidsterrein georganiseerd, maar een weging van de uitkomst — de herverdeling — naast wat is beoogd, is niet aangetroffen. Zonder zo'n terugkoppeling ontbreekt een systematische route waarlangs gerealiseerde en beoogde uitkomst voor het geheel worden vergeleken. (B13, B14)

III.2 Toetsing. Kwaliteitsnormen voor regelgeving bestaan: voorafgaand onderzoek (Aanwijzingen voor de regelgeving 2.3), weging van neveneffecten voor bestaande of voorgenomen regelgeving en andere beleidsvelden (Ar 2.9), evenredigheid (Ar 2.11) en verantwoording van doeltreffendheid en doelmatigheid per voorstel, voornemen of toezegging (art. 3.1 Comptabiliteitswet 2016). Zij zien op afzonderlijke voorstellen — met, in het geval van Ar 2.9, de opdracht om daarbij ook effecten op andere regelgeving en beleidsvelden te wegen. Of zij ooit zijn toegepast op de gezamenlijke werking van de hier bedoelde kaders, is niet gebleken. (B13)

III.3 Gevolgen van verder besluiten op deze grond. Ten eerste: besluiten zonder te weten waarover en met welke gevolgen, wanneer niet is vastgesteld welke begrippen de kaders hanteren en of het samenstel is gewogen. Ten tweede: een nieuwe laag kan herstel later moeilijker maken; het dossier laat zien dat reparatie op reparatie de complexiteit heeft verhoogd zonder het fundament te raken. Ten derde: een nieuwe regel op dezelfde grond wordt toegevoegd zonder dat vooraf vaststaat hoe zij zich tot de niet als zodanig besloten uitkomst verhoudt — wat niet is gewogen, kan zo ongewogen worden voortgezet. Ten vierde: ook de behandeling van de eigen woning in de Europese consumentenprijsindex is niet beslist — wie op de meting bouwt, bouwt mede op een lopende discussie. De eerste drie punten gelden, naar het oordeel van de indiener, voor de thans aanhangige en besproken dossiers — de vermogensrendementsheffing, de erfbelasting over woningwaarde, de eigenwoningregeling — en voor elke toekomstige maatregel op dezelfde grond. (B14, B17)

Bevinding III. Dat een instantie is belast met de weging van het samenstel, of dat een terugkoppeling van gerealiseerd resultaat naar beoogd beleid voor het geheel bestaat, is niet gebleken; indien die weging ontbreekt, wordt een nieuwe regel op dezelfde grond toegevoegd zonder dat vaststaat hoe zij zich tot de uitkomst als geheel verhoudt. Of zo'n instantie of terugkoppeling er zou moeten zijn, wordt hier niet gesteld.

Aan wie. Een adressant voor deze vraag is in het onderzochte stelsel niet aanwijsbaar gebleken; daarom wordt zij als vraag voorgelegd (vragen 4 en 5).

3. Volgorde van de vragen

De vragen die ter beantwoording voorliggen, staan uitsluitend, genummerd, in onderdeel 5. Zij kennen een volgorde. De vraag welke begrippen de kaders hanteren en of vaststelbaar is welk deel van een prijs- of vermogensstijging waardetoeename vertegenwoordigt (vraag 1), gaat naar haar aard vooraf aan de vraag of deze herverdeling plaatsvindt (vraag 2) en aan de vraag of de effecten daarvan als geheel zijn gewogen (vraag 3): zonder antwoord op de eerste is over de tweede en de derde geen vaststelling mogelijk. Beantwoording van vraag 1 alleen volstaat daarom niet: zij maakt de overige vragen beantwoordbaar, maar treedt daarvoor niet in de plaats. De oorzaak van de prijsstijging ligt niet ter beantwoording voor (zie de afbakening onder 1, slot); vraag 2 betreft niet de oorzaak van de prijs, maar de verdeling van de last.

4. Doel

Deze vaststelling is geen doel op zich: zij levert het fundament waarop over vermogen, wonen en verdeling met kennis van zaken kan worden besloten, en zij gaat aan een eventuele correctie — in regels of in uitkomsten, welke die ook wordt — naar haar aard vooraf. Zolang op de onder 5 genummerde vragen geen vastgesteld antwoord voorligt, wordt binnen deze kaders verder besloten; daarom is niet een maatregel urgent, maar de vaststelling.

5. Vragen en verzoeken

(geen inhoudelijke maatregel, geen politieke keuze; alleen te beantwoorden vragen, daaruit volgende verzoeken en — in de EK-verpakking — een procedureel verzoek)

5.1 Vragen. De indiener verzoekt de volgende vragen elk afzonderlijk te beantwoorden. Alleen deze genummerde vragen liggen ter beantwoording voor; de overige tekst bevat feiten en bevindingen van de indiener, geen vragen.

Vraag 1 (laag I). Welke begrippen van prijs, waarde, vermogensaanwas en rendement hanteren de relevante wettelijke, fiscale en statistische kaders, waar verschillen zij, en worden prijsstijging en waardetoeename daarin van elkaar onderscheiden? En kan, en zo ja op welke grond, worden vastgesteld welk deel van de gemeten vermogens- en prijsstijging een toename van economische waarde vertegenwoordigt en welk deel een prijsverschuiving zonder zodanige toename — en is die vraag voor het samenstel gesteld en beantwoord?

Vraag 2 (lagen I en II). Vindt als gevolg van de gezamenlijke werking van wet- en regelgeving, meting en uitvoering rond de woning — als bezit en als woondienst — en ongeacht waardoor de prijs van woningen stijgt, een herverdeling plaats, in de zin van een verschuiving van het deel van het voor de woning betaalde bedrag dat geen waardetoeename tegenover zich heeft, van wie een woning koopt naar wie er een bezit, waarbij zij bij financiering met schuld gepaard gaat met rente over die schuld aan wie financiert?

Vraag 3 (*lagen II en III*). Zijn de verdelingseffecten van de onder vraag 2 bedoelde gezamenlijke werking als geheel in kaart gebracht en bij de besluitvorming gewogen — waarbij een evaluatie of weging per afzonderlijke maatregel of per beleidsterrein niet als weging van het geheel geldt — en zo ja, in welk document is die weging vastgelegd?

Vraag 4 (*laag III*). Welke instantie of procedure is belast met de beoordeling van zulke cumulatieve effecten?

Vraag 5 (*laag III*). Indien geen instantie of procedure met die beoordeling is belast: op welke wijze wordt dan gewaarborgd dat bij besluitvorming over maatregelen binnen deze kaders de gevolgen van het samenstel als geheel worden overzien?

Vraag 6 (*lagen I, II en III*). Acht u het in overeenstemming met de eisen van voorafgaand onderzoek en van weging van neveneffecten (Aanwijzingen voor de regelgeving 2.3 en 2.9) om, zolang de onder de vragen 1 tot en met 5 gevraagde vaststelling ontbreekt, onder ministeriële verantwoordelijkheid nieuwe maatregelen voor te bereiden of tot stand te brengen — heffing of vrijstelling — die een nominale prijs of prijsstijging behandelen als waarde, vermogen of rendement — en volstaat daarbij, gelet op de opdracht van Ar 2.9 om ook de gevolgen voor andere regelgeving en beleidsvelden te wegen, een toetsing per afzonderlijk voorstel?

5.2 Verzoeken. Afhankelijk van de beantwoording verzoekt de indiener:

- bij ontkennende beantwoording van vraag 2: aan te geven welke van de onder de lagen I en II gedocumenteerde deelfeiten niet juist of niet volledig zijn, of waarom zij gezamenlijk niet tot deze herverdeling leiden;
- bij het antwoord dat niet kan worden vastgesteld of deze herverdeling plaatsvindt: aan te geven op welke wijze, zolang die vaststelling ontbreekt, bij besluitvorming binnen deze kaders met de onbekende verdelingsuitkomst rekening wordt gehouden — mede waar bestaande en voorgenomen regelingen een nominale prijs of prijsstijging als waarde, vermogen of rendement in aanmerking nemen zonder het onder vraag 1 bedoelde onderscheid; vraag 6 ligt dan onverminderd voor;
- bij bevestigende beantwoording van vraag 2 en ontkennende beantwoording van vraag 3: de verdelingseffecten alsnog als geheel in kaart te brengen; vraag 6 ligt dan onverminderd voor;
- bij bevestigende beantwoording van de vragen 2 en 3: de verrichte weging en de daarbij gemaakte afweging ter beschikking te stellen.

5.3 Procedureel. Procedurele verzoeken die aan een specifieke ontvanger eigen zijn — de behandeling waarbij de beantwoording wordt betrokken en een eventueel verzoek om voorlichting van de Afdeling advisering van de Raad van State — staan in de begeleidende brief bij verzending en maken geen deel uit van deze vaststellingstekst.

Prijs versus waarde

Kennisbasis over prijsstijging, waardetoename en de verdelingseffecten van wet, meting en beleid rond de woning

Peter de Pater

ORCID 0009-0004-7117-9527

augustus 2026 · Versie 1.0

DOI 10.5281/zenodo.22052720

Status: vastgesteld na integrale toetsing op consistentie en bron; woordelijke citaten tegen de bron vastgezet; overige vindplaatspreciseringen (☺) geregistreerd in Bijlage C en gesloten in versie 1.1. Maatgevend zijn de blokken.

Samenvatting

Dit referentiedocument brengt de gedocumenteerde mechanismen, wettelijke begrippen en statistische conventies bijeen onder één specifieke herverdeling op de Nederlandse woningmarkt: wie een woning koopt, betaalt aan wie er een bezit een prijs waarvan een deel prijsstijging is en geen waardetoename, in een verhouding die niet is vastgesteld. Het document beschrijft in achttien zelfstandige blokken, elk verankerd in één vakgebied, wat is gedocumenteerd (wettekst, indexmethodiek, rechtspraak, EU-regelgeving, officiële evaluaties), wat de auteur in de onderzochte bronnen niet heeft aangetroffen, en wat elk blok niet claimt. Het weegt geen oorzaken van prijsstijging en kwantificeert het deel niet; het legt vast dat consumentenprijzen en de prijs van de woning als bezit in gescheiden reeksen worden gemeten, dat de wet de tweede reeks waar zij haar tegenkomt 'waarde' noemt, dat de indexatieketens op de eerste reeks zijn geijkt, en dat een instantie of terugkoppeling voor het samenstel als geheel niet is aangetroffen. De enige vragen die ter beantwoording voorliggen, zijn de zes genummerde vragen in de vaststellingstekst (bestand 1 van dit record). Het artikel is als derde bestand opgenomen als verhalende weergave.

Abstract

This reference document assembles the documented mechanisms, legal definitions and statistical conventions underlying a single, specific redistribution in the Dutch housing market: entrants pay incumbents a price of which some part is price increase rather than value increase, in a proportion that has not been established. It sets out, in eighteen self-contained blocks each grounded in one academic field, what is documented (statute, index methodology, case law, EU regulation, official evaluations), what the author has found not to be present in the examined sources, and what each block does not claim. It does not weigh causes of price increases nor quantify the share; it records that consumer-price and asset-price series are measured separately, that where statute encounters the second it names it 'value', that indexation chains are calibrated to the first, and that no institution or feedback loop for the aggregate has been found. The only questions put forward for answer are the six numbered questions in the accompanying institutional statement (file 1 of this record). A narrative rendering (the article) is included as a third file.

Trefwoorden: prijs versus waarde · waardetoename · prijsstijging · woningmarkt · consumentenprijsindex · eigenwoningreserve · overwaarde · indexatie · verdelingseffecten · wetgevingskwaliteit · box 3 · JEL E31, E52, H24, R31, D31, K34

Citeren als: de Pater, P. (2026). Prijs versus waarde — Kennisbasis over prijsstijging, waardetoename en de verdelingseffecten van wet, meting en beleid rond de woning (versie 1.0). Zenodo.

<https://doi.org/10.5281/zenodo.22052720>

Licentie CC BY 4.0 · Auteur: Peter de Pater, ORCID 0009-0004-7117-9527 · Uitgave in eigen beheer via Zenodo

Documentatieset Prijs versus waarde (dit Zenodo-record, DOI 10.5281/zenodo.22052720)

Bestand 1 · Vaststellingstekst (versie 1.6, augustus 2026) — de bevindingen van de indiener en de zes vragen die ter beantwoording voorliggen (onderdeel 5).

Bestand 2 · Kennisbasis (versie 1.0, augustus 2026) — de documentatie onder de vaststellingstekst. Indeling: Opzet · Blokken B1–B18 · Slot · Bijlage A Bronnen en verantwoording · Bijlage B Begrippenregister · Bijlage C Vindplaatsenregister.

Bestand 3 · Artikel "Onze wetgever weet niet meer wat waarde is — Nederland rekent zich rijk en betaalt zich arm" (augustus 2026) — verhalende weergave, met conceptueel kader.

De te beantwoorden vragen staan uitsluitend in bestand 1, onderdeel 5; bij verschil tussen de bestanden geldt de kennisbasis (bestand 2).

Inhoud

Opzet.....	4
0. Positie.....	4
1. Blokformat.....	4
2. Wat de kennisbasis niet doet.....	4
3. Blokken.....	5
4. Dekkingstabel blok → weergaven.....	6
5. Bijlagen.....	6
6. Samenvatting en abstract.....	6
7. Regels van de kennisbasis.....	7
Deel B · De achttien blokken.....	8
B1 · De vaststelling als hypothese.....	9
B2 · Prijs en waarde.....	14
B3 · Geld en de maat.....	20
B4 · Schaarste en aanbod.....	26
B5 · Twee prijsontwikkelingen.....	30
B6 · Wat de index meet.....	34
B7 · Indexmechanica en bijzondere jaren.....	41
B8 · Waar de wet ‘waarde’ zegt.....	45
B9 · De rechter.....	51
B10 · Koppelingen-inventaris.....	56
B11 · De verdelingsfunctie.....	60
B12 · De nationale rekeningen.....	63
B13 · Besluitmomenten en wegingen.....	66
B14 · Waarom zelfcorrectie uitblijft.....	71
B15 · Erven.....	75
B16 · Draagvlak en vertrouwen.....	78
B17 · Het reparatiepatroon.....	81
B18 · De huurmarkt als tweede kanaal.....	85
Slot · De blokken en de zes vragen.....	91
Wat de kennisbasis is — en wat zij vraagt.....	91
De kaart: per vraag de dragende blokken.....	91
Bijlage bij het Slot — dekkingscheck.....	92
Slotzin.....	94
Bijlage A · Bronnen en verantwoording.....	95
A.1 Verantwoording.....	95
A.2 Bronnenlijst.....	96
Bijlage B · Begrippenregister.....	105
I · Kernbegrippen van het dossier.....	105
II · Meting en statistiek.....	106
III · Wet en fiscaliteit.....	108

IV · Rechtspraak.....	108
V · Geld en macro.....	109
VI · Huurmarkt.....	109
VII · Besluitvorming en instituties.....	110
VIII · Theoretische begrippen (verklarings- en contextlagen; canonieke bron verplicht)	111
Bijlage C · ○-register en vindplaatsenconsolidatie.....	112
Zeven categorieën, elk met vaste aanpak.....	112
Definitiekeuzes (C7).....	112

Opzet

0. Positie

De kennisbasis is het primaire werk: de verzameling gedocumenteerde mechanismen, begrippen en vindplaatsen waarop alle overige stukken steunen. Alle andere teksten zijn weergaven ervan voor een publiek: het artikel (verhaal, breed publiek), Vaststellingstekst (institutionele vaststelling; alleen wat gebleken is) en de begeleidende brief bij verzending. Koppelingsregel: elke weergave moet uit de kennisbasis afleidbaar zijn; bij verschil wint de kennisbasis en wordt de weergave bijgewerkt — of, als de kennisbasis het mis heeft, krijgt zij een nieuwe versie en volgen alle weergaven.

Architectuurregel. Alleen de zes genummerde vragen in de vaststellingstekst (bestand 1), onderdeel 5, liggen ter beantwoording voor. De kennisbasis vraagt niets: zij documenteert, onderbouwt en maakt controleerbaar. Geen open vraagzin buiten Vaststellingstekst §5, ook niet retorisch; het Slot bewaakt dit expliciet en de eindtoetsing toetst erop (sluipvraagdetectie).

Registratie: één Zenodo-record, één concept-DOI + versie-DOI, drie bestanden: de vaststellingstekst (bestand 1), de kennisbasis (bestand 2) en het artikel als verhalende weergave (bestand 3; met statusnoot: maatgevend zijn de blokken; de vragen staan uitsluitend in Vaststellingstekst §5). Titel: *Prijs versus waarde — Kennisbasis over prijsstijging, waardetoeename en de verdelingseffecten van wet, meting en beleid rond de woning* / EN: *Price versus value — Reference base on price increase, value increase and the distributional effects of law, measurement and policy around the dwelling*.

1. Blokformat

Kopblok (werkveld · sleutelbronnen · verwante blokken · versie · statuut) → Stelling → Gedocumenteerd (cursieve tussenkopjes; brugcitaten nooit zonder vakbron of <alleen brug>) → Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt → Wat dit blok niet claimt → Toepassing (toets · openbare data · zegt · zegt niet; minstens één instrument van de instituties zelf) → Waar gebruikt → Begrippen → Brugcitaten → Noten. Drie taallagen naast drie bewijslagen. Nummering stabiel. ☉ = bewust open vindplaats/cijfer; consolidatie in Bijlage C.

2. Wat de kennisbasis niet doet

Geen oorzaakweging (kandidaat-oorzaken elk in eigen blok, verhouding open — Vaststellingstekst §1, slot; §3). Geen kwantificering van ‘het deel’. Geen opinie; normatieve zinnen worden vragen (Vaststellingstekst §5) of blijven weg. Geen personen; alleen instituties, teksten, reeksen. Artikelzinnen komen niet terug — alleen hun formele versie.

3. Blokken

B1 • De vaststelling als hypothese — probleemstelling; deelstellingen (i) prijs $\neq$ waarde $\rightarrow$ B2, B5; (ii) de wet behandelt prijs als waarde $\rightarrow$ B8, B9; (iii) de meting scheidt twee reeksen en indexeert op één $\rightarrow$ B6, B7, B10; (iv) samenstel niet gewogen, geen belegde weging $\rightarrow$ B13, B14, B17. Gevolgen $\rightarrow$ B11, B12, B15, B16. Kandidaat-oorzaken $\rightarrow$ B3, B4 (open). Citaten uit Vaststellingstekst volgen de vastgestelde tekst  woordelijke eindcontrole bij de volgende versie.

B2 • Prijs en waarde — waardetheorie .

B3 • Geld en de maat — monetaire geschiedenis/theorie; kandidaat-oorzaak 1 (covid-M3-datapunt bij de volgende versie in toets 2).

B4 • Schaarste en aanbod — woningmarkteconomie; kandidaat-oorzaak 2.

B5 • Twee prijsontwikkelingen — de gescheiden reeksen; de reeks die geen ‘inflatie’ heet, is de reeks waarin de verschuiving zit (v0.1d, cijferreeks op CBS vastgezet).

B6 • Wat de index meet — prijsstatistiek; consumptiemaat ‘terecht’; onderwerp is wat met de tweede reeks gebeurt in wet en indexatie (v0.4e, C1 dicht).

B7 • Indexmechanica — niet-reviseren, ikingen, 2022 als gevoeligheidschasus, tweezijdig (v0.1d, C1 dicht).

B8 • Waar de wet ‘waarde’ zegt — grondslagen-inventaris; ‘wat het begrip economisch meet niet aangetroffen’; concessie: verschillende waardebegrippen op zichzelf niet onjuist (v0.2e, C1 dicht).

B9 • De rechter — de twee correcties; HR-rendementsbegrip nominaal, zonder inflatiecorrectie, mét ongerealiseerde mutatie (:705, r.o. 5.4.4/5.4.8); de voorvraag niet als rechtsvraag behandeld aangetroffen; taakverdeling met twee kanten — de arresten wijzen géén instantie voor cumulatieve weging aan; de adressering van vraag 4 wordt niet op de arresten gebaseerd (v0.2c, bloктоetsing verwerkt 21-08).

B10 • Koppelingen-inventaris — waar prijs- en loonontwikkeling wettelijk doorwerken; correctiemechanisme niet aangetroffen.

B11 • De verdelingsfunctie — Musgrave; beoogd vs niet-beoogd; koopkant-lasten.

B12 • De nationale rekeningen — herwaardering $\neq$ inkomen; woning als kapitaal.

B13 • Besluitmomenten en wegingen — corpus + protocollen; voorvraag niet aangetroffen; kwaliteitsnormen Ar 2.3/2.9/2.11, CW 3.1; tweede ring aangekondigd.

B14 • Waarom zelfcorrectie uitblijft — kandidaat-verklaringen (public choice, padafhankelijkheid); verklaringslaag, draagt geen vraag.

B15 • Erven — erfroute-inventaris; individueel- vs cohortniveau als structuurfeit; geen erfbelasting-standpunt.

B16 · Draagvlak en vertrouwen — vertrouwensstatistiek; RvS-zelferkenning; Kamertelling met methode; context voorlichtingsvraag in de begeleidende brief.

B17 · Het reparatiepatroon — tien reparatielijnen; extern aangejaagd; per-onderdeel-herstel.

B18 · De huurmarkt als tweede kanaal — regime (sociaal/midden/vrij), toetredersposities met eigen reikwijdte, vorm-bevinding (niet-uitputtend), meetgevolg (harmonisatie telt mee), partiële analogie huur→koop met benoemde asymmetrieën (v0.2c, bloktoetsing verwerkt 21-08).

Slot · De blokken en de zes vragen — eigen pagina: vraagkaart V1-V6 → dragende blokken + dekkingscheck-bijlage (18 blokken × anker · bindende vraag · vangnet-tak · bewust-ankerloos-label). Vervangt het oude 5.1a-d-schema.

4. Dekkingstabel blok → weergaven

Alle achttien blokken plus apparaat vormen de publicatie (Zenodo). Binnen de publicatie: B3, B4 en B16 dragen géén Vaststellingstekst-vraag (bewust — oorzaakkant respectievelijk context van de voorlichtingsvraag in de begeleidende brief; zie dekkingscheck); B1, B2, B5, B6, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B17, B18 dragen de zes vragen; B14/B15 dragen feitelijke voeten (III.1; §1/III.3) en houden hun verklarings-respectievelijk niveau-inzicht bewust ankerloos. Het artikel is verhalende weergave van hetzelfde geheel.

5. Bijlagen

A · Bronnen en verantwoording — documentbrede, ontdubbelde bronnenlijst in zeven soorten met blokverwijzing, plus verantwoording in acht punten (wat het document is; drie bewijslagen; bronregel; corpusrelativiteit; ☉-regime; toetsing; cijfers; versiebeheer); ☉-bronnen opgenomen met het bekende deel en de markering; A en C blijven gescheiden. B · Begrippenregister (acht domeinen; woordregel als leesregel; theoriebegrippen mét canonieke bron — firewall: alleen verklarings/contextlagen). C · ☉-register en vindplaatsenconsolidatie (±240 items, zeven categorieën; C1 gesloten in versie 1.0, C2-C5 in versie 1.1).

6. Samenvatting en abstract

NL. Dit referentiedocument brengt de gedocumenteerde mechanismen, wettelijke begrippen en statistische conventies bijeen onder één specifieke herverdeling op de Nederlandse woningmarkt: wie een woning koopt, betaalt aan wie er een bezit een prijs waarvan een deel prijsstijging is en geen waardetoeename, in een verhouding die niet is vastgesteld. Het document beschrijft in achttien zelfstandige blokken, elk verankerd in één vakgebied, wat is gedocumenteerd (wettekst, indexmethodiek, rechtspraak, EU-regelgeving, officiële evaluaties), wat de auteur in de onderzochte bronnen niet heeft aangetroffen, en wat elk blok niet claimt. Het weegt geen oorzaken van prijsstijging en kwantificeert het deel niet; het legt vast dat consumentenprijzen en de prijs van de

woning als bezit in gescheiden reeksen worden gemeten, dat de wet de tweede reeks waar zij haar tegenkomt 'waarde' noemt, dat de indexatieketens op de eerste reeks zijn geijkt, en dat een instantie of terugkoppeling voor het samenstel als geheel niet is aangetroffen. De enige vragen die ter beantwoording voorliggen, zijn de zes genummerde vragen in de vaststellingstekst (bestand 1 van dit record). Het artikel is als derde bestand opgenomen als verhalende weergave.

EN. This reference document assembles the documented mechanisms, legal definitions and statistical conventions underlying a single, specific redistribution in the Dutch housing market: entrants pay incumbents a price of which some part is price increase rather than value increase, in a proportion that has not been established. It sets out, in eighteen self-contained blocks each grounded in one academic field, what is documented (statute, index methodology, case law, EU regulation, official evaluations), what the author has found not to be present in the examined sources, and what each block does not claim. It does not weigh causes of price increases nor quantify the share; it records that consumer-price and asset-price series are measured separately, that where statute encounters the second it names it 'value', that indexation chains are calibrated to the first, and that no institution or feedback loop for the aggregate has been found. The only questions put forward for answer are the six numbered questions in the accompanying institutional statement (file 1 of this record). A narrative rendering (the article) is included as a third file.

7. Regels van de kennisbasis

1. Kennisbasis is bron; alle weergaven afleidbaar en bijgewerkt bij verschil. 2. Geen oorzaakweging; geen kwantificering. 3. Drie bewijslagen en drie taallagen per blok; brugcitaat nooit zonder vakbron of markering. 4. Elke voetnoot controleerbaar; onverifieerbaar → weg of gemarkeerd bevinding. 5. Geen opinie, geen personen; normatief → vraag (uitsluitend Vaststellingstekst §5). 6. Nummers stabiel; wijziging = versie + changelog in Zenodo-metadata. 7. De werkversie van de auteur is de bron; de publicatie is daarvan afgeleid.

Deel B · De achttien blokken

De blokken volgen het vaste blokformat (Opzet §1). Nummering stabiel; versie per blok in het kopblok. ○ = bewust open gelaten vindplaats of cijfer; consolidatie in Bijlage C.

B1 · De vaststelling als hypothese

Werkveld	probleemstelling en methode; raakvlakken met openbare financiën (herverdeling als overheidsfunctie) en wetenschapsfilosofie (hypothese­statuut)
Sleutelbronnen	Vaststellingstekst · Musgrave 1959 · Popper 1934 · de dragende blokken B2–B18
Verwante blokken	H1: B2, B5 (i) · B8, B9 (ii) · B6, B7, B10, B18 (iii) · H2: B13, B14, B17 · gevolgen: B11, B12, B15, B16 · kandidaat-oorzaken: B3, B4
Versie	v0.5d, 22-08-2026
Statuut	hypotheseblok — ontleedt de vaststelling in toetsbare onderdelen; claimt geen uitkomst

Stelling

De vaststelling die deze kennisbasis onderbouwt, bestaat uit twee stellingen van verschillende aard.

H1 — de herverdelingshypothese. Als gevolg van de gezamenlijke werking van wet- en regelgeving, meting en uitvoering rond de woning — als bezit en als woondienst — verschuift een deel van het bedrag dat voor de woning wordt betaald, het deel dat geen waardetoeename tegenover zich heeft, van wie een woning koopt naar wie er een bezit; bij financiering met schuld gaat die verschuiving gepaard met rente over die schuld aan wie financiert. Dit is een empirische hypothese, ongeacht waardoor de prijs van woningen stijgt; hoe groot het deel is, claimt zij niet.

H2 — de wegingsbevinding. Een besluit dat de verdelingseffecten van dit samenstel als geheel in kaart bracht en woog, en een instantie of procedure die daarmee is belast, zijn in het onderzochte corpus (B13) niet aangetroffen.

De twee stellingen zijn onafhankelijk: H2 kan worden weerlegd terwijl H1 standhoudt — de herverdeling is dan een besloten herverdeling — en omgekeerd.

Gedocumenteerd

Herkomst en statuut. Beide stellingen zijn de kennisbasis-vorm van de vaststelling die als afzonderlijk stuk aan de instituties wordt voorgelegd.¹ Daar keert H1 terug als bevinding ter verificatie en als vraag (vraag 2, §5), met de operationele definitie in de vraag: een herverdeling “in de zin van een verschuiving van het deel van het voor de woning betaalde bedrag dat geen waardetoeename tegenover zich heeft”, en “ongeacht waardoor de prijs van woningen stijgt”; H2 keert terug als de vragen 3, 4 en 5 (§5). Hun statuut verschilt. H1 is een hypothese in de wetenschappelijke zin: zij verbiedt waarnemingen en is falsifieerbaar geformuleerd;² elk van haar componenten benoemt hieronder wat hem, binnen zijn eigen reikwijdte, zou weerleggen. Of H1 als geheel empirisch beslisbaar is, hangt af van de vaststelbaarheid die vraag 1 (§5) aan de orde stelt: het deel dat geen waardetoeename tegenover zich heeft, moet daarvoor

operationeel bepaalbaar zijn; de toetsen van B2 leveren de kandidaat-operationalisering. H2 is een ‘niet aangetroffen’-bevinding: de uitkomst van een zoekslag door een omschreven corpus, weerlegbaar door één vindplaats — het document waarin de weging van het gedefinieerde samenstel als geheel is vastgelegd. Een vindplaats buiten het corpus weerlegt niet de zoekbevinding als zodanig, maar breidt het corpus uit en werkt de bevinding bij; de bevinding is cumulatief, geen absolute claim, en zelf geen mechanismeclaim.

Waarom twee stellingen nodig zijn. Herverdeling van welvaart is een gebruikelijke functie van de overheid: in de openbare financiën geldt de verdeling, naast allocatie en stabilisatie, als een van de drie klassieke overheidsfuncties.³ De centrale fiscale instrumenten waarmee zij gewoonlijk wordt vormgegeven, hebben in Nederland een constitutionele vorm: wetten worden door regering en Staten-Generaal gezamenlijk vastgesteld, belastingen worden geheven uit kracht van een wet, en de begroting wordt bij wet vastgesteld.⁴ Ook de referentiewerken beschrijven herverdeling als overdracht via een maatschappelijk mechanisme — belasting, overdrachten, publieke voorzieningen, monetair beleid — doorgaans economie-breed beschouwd.⁵ De onder H1 bedoelde verschuiving zou, indien zij bestaat, niet als zodanig in enig afzonderlijk instrument zijn besloten, maar ontstaan als gezamenlijk gevolg van afzonderlijke regels, meetkeuzes en uitvoering; juist daarom is zij nergens als één besluit terug te vinden en moet zij als hypothese per onderdeel worden getoetst — en is het een afzonderlijke vraag (H2) of iemand het geheel ooit heeft gewogen.

H1 · Deelstelling i — een prijsverschil stelt waardetoeename niet zelfstandig vast. Economische, statistische, verslaggevings- en waarderingskaders onderscheiden meerdere waardebegrippen en waarderingsgrondslagen naast elkaar; een prijs is de waarneembare of geschatte, in geld uitgedrukte ruilverhouding op één moment. Uit het verschil tussen twee prijzen van hetzelfde goed volgt zonder nadere maatstaf niet welke onderliggende economische grootheid is toegenomen. Gedragen door B2 (begrippen en waarderingsgrondslagen; kandidaat-operationalisering) en B5 (de twee prijsreeksen empirisch). Weerlegt indien wordt aangetoond dat een prijsverschil zonder nadere maatstaf wél vaststelt welke grootheid is toegenomen, of dat de kaders één eenduidig waardebegrip hanteren.

H1 · Deelstelling ii — de onderzochte wet- en regelgeving behandelt de hogere prijs als hogere waarde. Dit is een synthese van de indiener uit afzonderlijke waarderingsregels — WOZ-waarde, waarde in het economische verkeer, waarde van bezittingen, de eigenwoningreserve als nominaal saldo — geen rechtsregel of citaat (B8); in de onderzochte arresten hanteert de hoogste rechter een rendementsbegrip dat nominale, ook ongerealiseerde waardemutatie omvat, en is de begrippenvraag niet als rechtsvraag behandeld aangetroffen (B9). Weerlegt indien de in B8 aangehaalde grondslagen het onderscheid tussen prijsstijging en waardetoeename wél blijken te maken, of hun ‘waarde’-begrip niet tot een prijs op een peildatum of een nominaal saldo herleiden.

H1 · Deelstelling iii — de meting scheidt twee reeksen; de aankoop zit niet in de indexatiemaat. De consumentenprijsindex meet de prijzen van consumptie en neemt de woondienst op als huur en, voor eigenaren, als toegerekende huur; de aankoop van de

woning valt als kapitaal erbuiten en wordt afzonderlijk gemeten in de prijsindex bestaande koopwoningen; de index wordt, naar de toelichting van het CBS, veel gebruikt bij loononderhandelingen, indexering van huren en overeenkomsten en belastingtabellen (B6, B7, B10). Regelingen die bedragen aanpassen, rusten op prijs- of loonontwikkeling; geen van de in B10 geïnventariseerde koppelingen gebruikt de koopwoningprijsreeks als grondslag. Langs afzonderlijke routes werkt de woningwaarde ook naar de huurmarkt door; of daar eenzelfde scheiding tussen zittend en toetredend ontstaat, wordt afzonderlijk onderzocht (B18). Weerlegd indien de aankoop van de bestaande woning in de consumentenprijsindex blijkt te zitten, of indien een van de geïnventariseerde koppelingen de koopwoningprijsreeks als grondslag blijkt te gebruiken.

H1 · De verbindende relatie. Tussen de deelstellingen en H1 ligt de relatie prijs → financieringsbehoefte → rentelast: een hogere prijs vergroot het te financieren bedrag voor wie zonder toereikend vermogen koopt; voor zover met schuld wordt gefinancierd, ontstaat een rentestroom over die schuld naar de financier. De relatie is indirect — hoeveel schuld en tegen welke rente hangt af van eigen vermogen, financieringsverhouding en rentestand — en wordt niet als één-op-één geclaimd.

H2 · De weging. Het onderzochte corpus beslaat de besluitmomenten per regel en de domeinoverstijgende wegingen (B13: besluitmomenten-tabel; IBO Vermogensverdeling 2022, Bouwstenen 2020, Commissie Draagkracht 2021), de vraag waarom zelfcorrectie in zo'n stelsel uitblijft (B14) en het reparatiepatroon in het dossier (B17). De bevinding luidt 'niet aangetroffen', niet 'bestaat niet'; zij geldt voor dit corpus en wordt bij uitbreiding van de zoekslag bijgewerkt.⁶

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- (a) De vaststelling laat zich ontleden in twee onafhankelijke stellingen: een empirische herverdelingshypothese (H1), gedragen door drie deelstellingen die elk afzonderlijk toetsbaar zijn op openbare bronnen en op instrumenten van de instituties zelf, en een wegingsbevinding (H2).
- (b) H1 is falsifieerbaar geformuleerd en per component weerlegbaar; of zij als geheel empirisch beslisbaar is, hangt af van de vaststelbaarheid die vraag 1 (§5) aan de orde stelt en die de toetsen van B2 operationaliseren. H2 is weerlegbaar door één vindplaats. De statuten verschillen en geen van beide stellingen beslist over de ander.
- (c) H1 claimt een verschuiving, niet de omvang van het deel en niet de oorzaak van de prijsstijging; beide blijven open (B3, B4).
- (d) Ook indien de drie deelstellingen standhouden, volgt daaruit H1 niet vanzelf: of de deelfeiten samen deze herverdeling vormen, is de vraag die ter verificatie voorligt (vraag 2, §5).
- (e) Indien H1 juist is en H2 niet wordt weerlegd, zijn de afzonderlijke regels elk bij wet of besluit tot stand gekomen, maar is de gezamenlijke verdelingsuitkomst niet als zodanig besloten; of een instantie of procedure die uitkomst draagt, is de open vraag 4 (§5). Bevinding, geen gedocumenteerd feit.

Wat dit blok niet claimt

Niet dat de herverdeling bestaat — dat is H1, ter toetsing (vraag 2, §5) · niet dat het ontbreken van een weging H1 bewijst · niet dat uit H2 het ontbreken van een eigenaar volgt (vraag 4, §5) · niet hoe groot het deel is · niet waardoor prijzen stijgen (B3, B4) · niet dat herverdelen onjuist is · niet dat een instantie voor het geheel er zou moeten zijn.

Toepassing

Vraag: waar kan elke component door derden op openbare bronnen worden gecontroleerd? Verzameltabel; de toetsen zelf staan in de dragende blokken.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	H1·i — prijsverschil stelt waardetoename niet vast	de vier toetsen van B2 (PBK constant-quality; prijs-huurverhouding; WOZ/hedonisch per woning; sectorrekeningen herwaardering)	of het onderscheid in de eigen instrumenten van de instituties zichtbaar en meetbaar is	waardoor de prijs stijgt
2	H1·ii — wet behandelt prijs als waarde	de wetteksten zelf: art. 3.119aa Wet IB, Wet WOZ 17 lid 2, SW 20/21, Wet IB hfst. 5, 36.748 (B8); HR-arresten (B9)	welke begrippen de aangehaalde grondslagen hanteren en hoe zij zijn gedefinieerd	dat die begrippen onjuist zijn
3	H1·iii — twee reeksen; aankoop niet in de indexatiemaat	CBS CPI-onderzoeksbeschrijving; PBK-methodebeschrijving; koppelingsregels per regeling (B6, B10); huurkant (B18)	waar de aankoop in de meting zit en op welke reeks elke koppeling rust	dat de CPI als consumptiemaat onjuist is
4	H2 — weging van het geheel	besluitmomententabel (B13); IBO Vermogensverdeling 2022, Bouwstenen 2020, Cie. Draagkracht 2021; vindplaats-eis van vraag 3 (§5)	of de voorvraag en de weging van het geheel in het corpus zijn aangetroffen; een vindplaats die het samenstel als geheel weegt, weerlegt H2 of werkt haar bij	dat het ontbreken van een vindplaats H1 bewijst

Samen: toetsen 1-3 controleren de componenten van H1, toets 4 controleert H2. H1 zelf wordt niet door één toets beslist: zij is bevestigd noch weerlegt zolang vraag 2 (§5) niet is beantwoord; dit blok legt vast waar elke bouwsteen door derden te controleren valt.

Waar gebruikt

Vaststellingstekst — §0 (B1-verwijzing); de deelstellingen dragen §1 en §2 ·
Begeleidende brief. Mapping op de vragen van §5:

Vraag (§5)	Gedragen door	Statuut in dit blok
1 — begrippen + vaststelbaarheid	begrippenlaag van i-iii (B2, B8, B6)	voorvraag; de vaststelbaarheid van het deel is open (Toepassing B2) — geen claim
2 — herverdeling	H1 (i-iii + verbindende relatie)	empirische hypothese
3, 4, 5 — weging, instantie, waarborg	H2 (B13, B14, B17)	‘niet aangetroffen’-bevinding, corpus-relatief
6 — zorgvuldigheid	volgt als vraag uit H1 + H2	normatief-procedureel — geen claim (harde regel 5)

Begrippen → Bijlage B

herverdeling (uitkomstvorm) · hypothese, falsifieerbaarheid · ‘niet aangetroffen’-bevinding · corpus (zoekslag) · samenstel · financieringsbehoefte · verdelingsfunctie (Musgrave) · deelstelling.

Brugcitaten

Geen. De bruglaag van dit blok is het artikel zelf (Deel I): de verhalende weergave van dezelfde stellingen.

Noten

1. Vaststellingstekst, §0, §1, §3 en §5. Citaten uit §0 en vraag 2 volgen de vastgestelde tekst; ☉ woordelijke eindcontrole bij de volgende versie, inclusief vindplaats in het Zenodo-record.
2. K.R. Popper, *Logik der Forschung* (1934); Engels *The Logic of Scientific Discovery* (1959), hfst. I en IV; S. Thornton, ‘Karl Popper’, *Stanford Encyclopedia of Philosophy* (geraadpleegd 20-08-2026).
3. R.A. Musgrave, *The Theory of Public Finance* (1959), hfst. 1: allocatie, verdeling en stabilisatie als de drie klassieke overheidsfuncties.
4. Art. 81, 104 en 105 Grondwet: vaststelling van wetten door regering en Staten-Generaal gezamenlijk; belastingen van het Rijk geheven uit kracht van een wet; begroting bij wet vastgesteld. Constitutionele vorm van de centrale fiscale instrumenten; de Grondwet formuleert geen herverdelingstaak.
5. Referentiewerken, geraadpleegd 20-08-2026 (bruglaag, geen vakbron): Wikipedia ‘Redistribution of income and wealth’; Wikipedia ‘Falsifiability’.
6. Vindplaatsen per deelstelling staan in de noten van de dragende blokken; wettelijke en statistische vindplaatsen in Bijlage C.

B2 · Prijs en waarde

Werkveld	waardetheorie (economische theorie); raakvlakken met statistiek, taxatie, verslaggeving, bedrijfskunde
Sleutelbronnen	Aristoteles · Smith · Menger · Jevons · Marshall · ESR 2010 · IVS / IFRS 13 / IAS 36 · Poterba; Himmelberg, Mayer & Sinai · Kotler & Keller
Verwante blokken	B3 geld en de maat · B4 schaarste · B5 twee prijsontwikkelingen · B8 waarde in de wet · B12 nationale rekeningen
Versie	v0.7c, 20-08-2026

Stelling

Waarde en prijs zijn geen eenduidig uitwisselbare begrippen. De economische theorie onderscheidt sinds haar klassieke voorgeschiedenis gebruik, ruil en prijs in wisselende vormen; moderne economische, statistische, verslaggevings- en waarderingskaders hanteren daarnaast verschillende waarderingsgrondslagen naast elkaar. Een prijs is een waarneembare of geschatte, in geld uitgedrukte ruilverhouding op één moment. Of een verschil tussen twee prijzen van hetzelfde goed tevens een toename van gebruikswaarde, marktwaarde, investeringswaarde of een andere economische grootheid vertegenwoordigt, volgt uit dat prijsverschil zelf niet.

Gedocumenteerd

Theorie. Aristoteles onderscheidt twee gebruikswijzen van elk goed — het eigen gebruik en de ruil — en ziet geld als de maat die goederen onderling meetbaar maakt zonder zelf hun nut te zijn.¹ Smith formaliseert dit als *value in use* tegenover *value in exchange* en illustreert het met water en diamant.² De klassieke school zoekt de grondslag van ruilwaarde in arbeid en behandelt de marktprijs als afwijking daarvan.³ De marginalisten van 1871 verleggen de grondslag: bij Menger is waarde geen eigenschap van goederen maar een oordeel van economische subjecten; de prijs ontstaat pas in de ruil; Jevons noemt ‘value’ zelf een dubbelzinnige term en vermijdt hem waar mogelijk ten gunste van ruilverhoudingen.⁴ Marshall brengt vraag en aanbod samen tot één prijsvorming en maakt de tijdsdimensie expliciet: marktprijs, korte en lange termijn zijn verschillende grootheden.⁵

In de standaard micro-economische analyse is waarde een ordening van voorkeuren, uitgedrukt als betalingsbereidheid; prijs is de markttuitkomst; het verschil voor een individuele koper is het consumentensurplus. Kanttekening die de referentiewerken zelf maken: de vier klassieke begrippen — waarde, gebruikswaarde, ruilwaarde, prijs — bestaan in de moderne economie niet meer als vier afzonderlijke categorieën, en in neoklassiek spraakgebruik wordt ‘waarde’ veelvuldig als kortschrift voor de marktprijs gebruikt; in marktevenwicht vallen voor de marginale koper betalingsbereidheid en prijs immers samen.⁶

Statistiek. Het Europees Systeem van Rekeningen (ESR 2010) splitst elke vermogensmutatie in transacties, overige volumemutaties en herwaarderingswinsten of -verliezen doordat de prijs van een bestaand actief verandert zonder dat het actief zelf verandert.⁷ Een prijsstijging van een woning zonder verbouwing is in dit stelsel een herwaardering: zij verhoogt het vermogen op de balans en behoort niet tot inkomen of productie.

Standaarden voor taxatie en verslaggeving. De internationale waarderingsstandaarden definiëren *market value* als het geschatte bedrag waarvoor een actief op de waardepeildatum tussen bereidwillige partijen zou wisselen; IFRS 13 definieert *fair value* als de prijs die bij verkoop in een ordelijke transactie op de waarderingsdatum zou worden ontvangen; SNA en ESR waarden activa in beginsel tegen actuele marktprijzen.⁸ Market value en fair value zijn daarmee prijsgebaseerde waarderingsgrondslagen op een peildatum. Daarnaast bestaan andere grondslagen: de IVS kennen *investment value/worth*, de waarde voor een specifieke eigenaar of potentiële eigenaar, en IAS 36 kent *value in use*, gebaseerd op de contante waarde van toekomstige kasstromen uit gebruik.⁹ Welke grondslag wordt toegepast, hangt af van doel en context van de waardering.

Operationalisering van gebruikswaarde voor woningen. In de woningmarktliteratuur worden de huur, de *user cost* en de daarmee samenhangende contante-waarderrelaties gebruikt om woningprijzen aan economische fundamenteën te toetsen; de prijs-huurverhouding en de *user cost* worden daartoe ook bij centrale banken en planbureaus gehanteerd. Himmelberg, Mayer & Sinai waarschuwen daarbij dat de prijs-huurverhouding zonder rente en *user cost* misleidend kan zijn: een lagere rente kan een hogere prijs economisch dragen bij gelijke huur.¹⁰

Bedrijfskunde. De marketing definieert *customer-perceived value* als het verschil tussen waargenomen baten en waargenomen kosten, waarvan de prijs er één is; de *value-based pricing*-literatuur beschrijft de prijs als het deel van de waarde dat de aanbieder afroemt — wat de klant overhoudt is het consumentensurplus.¹¹ In deze praktijk is een prijsstijging bij gelijke baten per definitie een daling van klantwaarde.

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- (a) Theorie, statistiek, standaarden en bedrijfskunde hanteren elk meerdere waarde- en prijsbegrippen naast elkaar (surplus, herwaardering, market value naast investment value, fair value naast value in use, klantwaarde); ‘waarde’ heeft zonder specificatie van de waarderingsgrondslag geen eenduidige betekenis — het onderscheid is conceptueel behouden maar terminologisch vervaagd.
- (b) ‘Overwaarde’ vraagt ontleding in twee verschillende grootheden. Een prijsverschil van dezelfde woning tussen twee tijdstippen is een verandering van de ruilverhouding en wordt, voor zover zij voortvloeit uit de prijsverandering van het bestaande actief, in ESR-termen als herwaardering geregistreerd. Het verschil tussen de geschatte marktwaarde van een woning en de daarop rustende schuld is daarentegen een nettovermogenspositie, geen herwaardering; de herwaardering is hoogstens één oorzaak waardoor die positie

verandert. Uit geen van beide grootheden valt zonder nadere maatstaf af te leiden welke onderliggende economische grootheid is toegenomen — gebruikswaarde, marktwaarde of investeringswaarde — dan wel welke factoren de prijsverandering verklaren.

- (c) Welk deel van zo'n prijsverschil op waardetoeename berust, is een empirische vraag over de oorzaken van de prijsmutatie; dit blok stelt haar en verwijst voor de kandidaat-oorzaken naar B3 en B4, voor de balansbetekenis naar B12.
- (d) In de onderzochte wetteksten is een bepaling die 'waarde' anders definieert dan als een prijs op een peildatum of een nominaal saldo niet aangetroffen (→ B8).
- (e) Dat het vak zelf de termen los hanteert, verklaart mede waarom een wettelijk gebruik dat prijs 'waarde' noemt uit het vak weinig tegenspraak heeft ontmoet — bevinding, geen gedocumenteerd feit.
- (f) Welk waardebegrip een wettelijk of statistisch kader hanteert en op welke grondslag, is per kader vaststelbaar; die vaststelling is de begrippenlaag van vraag 1 (§5).

Wat dit blok niet claimt

Niet welke waardeleer juist is · niet dat marktwaarde als prijs-gebaseerde grondslag onjuist is — de prijs is terecht de basis van statistiek en taxatie · niet dat gebruikswaarde exact meetbaar zou zijn · niet hoe groot het deel van een prijsverschil is dat geen waardetoeename is · niet waardoor prijzen stijgen.

Toepassing

Vraag: wat stelt een prijsverschil van dezelfde woning tussen twee data wél en niet vast, gemeten met de instrumenten van de instituties zelf? Vier toetsen; herhaalbaar door derden.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	Prijs bij benadering gelijkblijvende kwaliteit	Prijsindex bestaande koopwoningen (CBS/Kadaster), SPAR-methode: verkoopprijs ÷ WOZ-taxatie ¹²	de prijsontwikkeling van de bestaande woningvoorraad, bij benadering constant quality (cijfers: B5)	de prijsontwikkeling van één individuele, onveranderde woning; waardoor de prijs stijgt
2	Prijs van bezit vs prijs van de woondienst	huurindex en toegerekende huur (CBS); prijs-huurverhouding (DNB, CPB, OECD) ¹³	of en hoever de prijs van het bezit wegloopt van de prijs van de woondienst — een divergentie-indicator	dat die divergentie geen toename van gebruikswaarde kán zijn; evenmin of het overwaardering is — lagere rente verhoogt de fundamentele prijs bij gelijke huur (user cost; B3)
3	De individuele	WOZ jaar t vs t–10	de geschatte	een decompositie in

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
	woning	bij ongewijzigde kenmerken, gecorrigeerd voor investeringen; WOZ-waardeloket; hedonische decompositie (Rosen 1974) ¹⁴	marktwaardeverandering van deze woning — de WOZ is zelf een geschatte verkoopprijs op de peildatum	waardetoename en overig; meer dan de WOZ-kwaliteit toelaat
4	De nationale balans	CBS sectorrekeningen huishoudens: mutatie 'woningen' uitgesplitst in transacties / volumemutaties / herwaarderingen ¹⁵	welk deel van de vermogenstoename herwaardering is en welk deel investering; herwaardering is per definitie geen productie (→ B12)	of de herwaardering 'echt' of 'illusoir' is, en evenmin waardoor zij ontstond

Samen stellen de toetsen niet vast welk deel van een prijsstijging geen waardetoename is. Zij stellen drie voorafgaande feiten vast: de PBK meet de prijsontwikkeling van de bestaande woningvoorraad met een methode die verschillen in de samenstelling van verkochte woningen zo veel mogelijk corrigeert (1); de prijsontwikkeling van het bezit wordt afzonderlijk gemeten van die van de woondienst (2); en de nationale rekeningen onderscheiden transacties en volumemutaties van prijsveranderingen van bestaande activa, die als herwaarderingen worden geboekt (4). Daarmee is een prijsverschil op zichzelf onvoldoende om vast te stellen welke economische grootte is toegenomen; de toetsen zijn de kandidaat-operationaliseringen waarnaar B1 verwijst, geen decompositie. Welke componenten de prijsstijging verklaren — woondienst of kwaliteit, schaarste, financieringsvoorwaarden, de geldmaat — is de vervolgvraag van B3, B4 en B5.

Waar gebruikt

Artikel — bewijsstuk één · Vaststellingstekst — vraag 1 (§5), begrippenlaag; via B1 deelstelling i · Begeleidende brief — vraag 1 (§5).

Begrippen → Bijlage B

waarderingsgrondslag · nettovermogenspositie (equity) vs herwaardering · gebruikswaarde/ruilwaarde · subjectieve waardeleer · prijs · waardetoename vs prijsstijging · herwaardering (ESR) · market value / fair value / investment value / value in use · fundamentele waarde, user cost, prijs-huurverhouding · customer-perceived value · consumentensurplus · constant-quality index (SPAR) · hedonische methode.

Brugcitaten

“Price is what you pay, value is what you get” — W. Buffett, aandeelhoudersbrief Berkshire Hathaway 2008; vakbron: consumentensurplus (Dupuit 1844; Marshall 1890) — status brug+vak. Het artikel noemt op dit punt alleen Aristoteles bij naam.

Noten

1. Aristoteles, *Politica* I.9, 1257a6-13; *Ethica Nicomachea* V.5, 1133a19-1133b28.
2. A. Smith, *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations* (1776), Book I, ch. IV, slotalinea's.
3. D. Ricardo, *On the Principles of Political Economy and Taxation* (1817), ch. I; K. Marx, *Das Kapital* I (1867), Kap. 1 §1-3. Vermeld als klassieke lijn; het blok leunt er niet op.
4. C. Menger, *Grundsätze der Volkswirtschaftslehre* (1871), Kap. III §1 en Kap. V ○ pagina's; W.S. Jevons, *The Theory of Political Economy* (1871), ch. IV ('value' als dubbelzinnige term) ○ paragraaf; L. Walras, *Éléments d'économie politique pure* (1874).
5. A. Marshall, *Principles of Economics* (1890), Book V, ch. III en V.
6. Referentiewerken, geraadpleegd 18-08-2026 (bruglaag, geen vakbron): Wikipedia 'Value (economics)' en 'Exchange value'; Encyclopedia.com 'Exchange value'; Investopedia 'Economic value'; Grokipedia 'Value (economics)'.
7. Verordening (EU) nr. 549/2013 (ESR 2010), hoofdstuk 6 'Overige mutaties in activa', herwaarderingsrekening ○ paragrafen; CBS, *Nationale rekeningen*, toelichting vermogensmutaties.
8. IVSC, *IVS 104 Bases of Value*, market value ○ editie/paragraaf; IFRS 13 *Fair Value Measurement*, par. 9; SNA 2008 §3.118 e.v.; ESR 2010 hoofdstuk 1 (waardering) ○; vgl. Wet WOZ art. 17 lid 2 (B8).
9. IVS 104: investment value ○; IAS 36 *Impairment of Assets*, par. 6 en 30 e.v. ○; J.E. Ingersoll, 'The subjective and objective evaluation of incentive stock options', *Journal of Business* 79 (2006).
10. J.M. Poterba, 'Tax subsidies to owner-occupied housing: an asset-market approach', *Quarterly Journal of Economics* 99 (1984); C. Himmelberg, C. Mayer & T. Sinai, 'Assessing high house prices: bubbles, fundamentals and misperceptions', *Journal of Economic Perspectives* 19 (2005), i.h.b. de waarschuwing tegen price-to-rent zonder user cost; toepassingen DNB/CPB ○.
11. P. Kotler & K.L. Keller, *Marketing Management* (15e ed., 2016), hfst. 5 ○; V.A. Zeithaml, 'Consumer perceptions of price, quality, and value', *Journal of Marketing* 52 (1988); R.B. Woodruff, 'Customer value: the next source for competitive advantage', *JAMS* 25 (1997); T.T. Nagle & R.K. Holden, *The Strategy and Tactics of Pricing*; J. Dupuit (1844); Marshall (1890), Book III ch. VI.
12. CBS/Kadaster, *Prijsindex Bestaande Koopwoningen — methodebeschrijving* (SPAR) ○; Eurostat, *Handbook on Residential Property Price Indices* (2013), SPAR-hoofdstuk ○.

13. CBS, CPI-onderzoeksbeschrijving (huur, toegerekende huur); OECD, *Analytical house prices indicators* (price-to-rent, NL) [↗](#); DNB/CPB [↗](#).
14. S. Rosen, 'Hedonic prices and implicit markets', *Journal of Political Economy* 82 (1974); WOZ-waardeloket (Waarderingskamer), openbare waarden vanaf waardepeildatum 1-1-2014.
15. CBS, *Nationale rekeningen*, sectorrekeningen huishoudens: balans niet-financiële activa, mutaties naar transacties / overige volumemutaties / herwaarderingen [↗](#) tabel; ESR 2010, hoofdstuk 6.

B3 · Geld en de maat

Werkveld	monetaire economie en monetaire geschiedenis
Sleutelbronnen	Cantillon (1755) · Hume (1752) · Fisher (1928) · Friedman (1963/1970) · Lucas (1996) · Goodhart (1998) · Kocherlakota (1998) · Bernanke & Mishkin (1997) · McLeay, Radia & Thomas (2014) · Jordà, Schularick & Taylor (2016) · ECB/DNB monetaire statistiek · BIS Annual Economic Report
Verwante blokken	B2 prijs en waarde · B4 schaarste en aanbod · B5 twee prijsontwikkelingen · B6 wat de index meet · B12 nationale rekeningen
Versie	v0.3c, 20-08-2026
Statuut	kandidaat-oorzaakblok — documenteert het mechanisme, weegt het niet; de oorzaak ligt in Vaststellingstekst niet ter beantwoording voor (§3). Ontwerpregels: maat-metafoor = rekeneenheid + veranderende koopkracht · M3 = context, nooit deflator of decompositie · rente/krediet = gedocumenteerde determinanten zonder aandeelclaim · ‘reëel’ alleen t.o.v. benoemde maatstaf

Stelling

De koopkracht van de rekeneenheid waarin woningprijzen worden uitgedrukt is zelf niet constant: sinds de opschorting van de goudconvertibiliteit in 1971 wordt zij niet door een vaste goudkoppeling bepaald, maar gestabiliseerd binnen monetaire regimes; de geldhoeveelheid groeide sneller dan de reële productie, en nieuw geld ontstaat bij bancaire kredietverlening — voor een groot deel hypothecair — waardoor het rechtstreeks op de woningmarkt aangrijpt. Of en in welke mate dit de woningprijs verklaart, is een empirische, modelafhankelijke vraag die dit blok stelt en niet beantwoordt.

Gedocumenteerd

Het anker. Tot 1971 was de gulden via de dollar aan goud gekoppeld (Bretton Woods); in augustus 1971 werd de vaste convertibiliteit van de dollar in goud opgeschort. Daarmee verdween het goudanker van Bretton Woods en brak een overgang naar andere nominale ankers aan; sindsdien wordt de koopkracht van fiatgeld niet door een vaste goudconvertibiliteit bepaald, maar gestabiliseerd binnen monetaire regimes zoals wisselkoers- en later inflatiedoelen.¹ De monetaire literatuur spreekt sindsdien van een *nominaal anker* dat de centrale bank zelf moet leveren — een wisselkoers, een geldgroei-doel, of sinds de jaren negentig een inflatiedoel.² De Nederlandse muntgeschiedenis toont het proces in het klein: het zilveragehalte werd verlaagd (1929), zilver werd vervangen door nikkel toen de metaalwaarde de nominale waarde naderde (1967), en de koperen cent verdween toen de productie meer kostte dan het getal erop (1980); het verdwijnen van het zilvergeld uit de omloop na 1967 is in overeenstemming met Gresham’s law.³

Wat geld is. De ECB omschrijft geld naar zijn functies — rekeneenheid, ruilmiddel en oppotmiddel — en verbindt prijsstabiliteit aan de bescherming van de koopkracht van die eenheid; ‘de maat verandert’ betekent in dit blok dus: de koopkracht van de rekeneenheid verandert, niet de eenheid zelf.⁴ De centrale banken omschrijven geld verder functioneel: als sociale conventie gedragen door de verwachting dat het wordt geaccepteerd (BIS), als geheugen van wie wat aan wie schuldig is (Carstens; in de theorie: Kocherlakota), en met een waarde die berust op gebruik en vertrouwen (Shin).⁴ De vakliteratuur onderscheidt geld als door de staat gedefinieerde rekeneenheid van geld als spontaan ruilmiddel (Goodhart) en modelleert de acceptatie van intrinsiek waardeloos geld als evenwicht van verwachtingen (Kiyotaki & Wright).⁵

De hoeveelheid. De brede geldhoeveelheid van het eurogebied, M3, omvat chartaal geld, direct opvraagbare tegoeden, kortlopende deposito’s en enkele verhandelbare instrumenten; zij stond eind september 2008 op ruim 9 biljoen euro en in november 2025 op 17,2 biljoen.⁶ Wanneer een commerciële bank een lening verstrekt, creëert zij daarbij een corresponderend deposito; bancaire kredietverlening kan zo de brede geldhoeveelheid vergroten — niet-bancair krediet doet dat niet. Bij een hypotheek ontstaat dat deposito in het aankoopproces en wordt het bij betaling aan de verkoper overgedragen; woningkrediet wordt in de ECB-statistiek afzonderlijk geregistreerd als MFI ‘lending for house purchase’, onderdeel van de balansinformatie waarmee de tegenposten van M3 worden geanalyseerd.⁷ De balans van de centrale bank en M3 meten verschillende grootheden; centralebankreserves zijn zelf geen onderdeel van M3, zodat de omvang van de ECB-balans niet als geldhoeveelheidsmaat kan worden gebruikt.⁸

Hoe nieuw geld doorwerkt. Cantillon beschreef in 1755 dat nieuw geld de economie op een bepaald punt binnenkomt en de prijzen daar het eerst raakt, zodat de verdeling van rijkdom verandert vóór het algemene prijspeil; Hume beschreef hetzelfde overgangsproces.⁹ De hedendaagse literatuur behandelt dit als korte-termijn-niet-neutraliteit van geld: op lange termijn wordt geld als neutraal beschouwd (Friedman, Lucas), op korte termijn zijn relatieve prijzen en verdeling wel degelijk geraakt.¹⁰ Voor woningen is het kanaal empirisch onderzocht: over 140 jaar en zeventien landen loopt hypothecair krediet gelijk op met woningprijzen (Jordà, Schularick & Taylor), en verruiming van kredietaanbod verhoogt woningprijzen (Favara & Imbs); in de user-cost-benadering verhoogt een lagere reële rente de fundamentele prijs bij gelijke huur (Himmelberg, Mayer & Sinai).¹¹ De vakliteratuur en de referentiewerken markeren daarbij dat het Cantillon-begrip in het publieke debat vaak verder wordt opgerekt dan het onderzoek draagt.¹²

De illusie van het getal. Geldillusie — het beoordelen van bedragen op hun nominale in plaats van hun reële waarde — is beschreven door Fisher (1928) en experimenteel aangetoond door Shafir, Diamond & Tversky (1997); zij geldt als een van de verklaringen voor nominale rigiditeiten.¹³ Het onderscheid nominaal/reëel is in de statistiek gestandaardiseerd: reële grootheden zijn nominale grootheden gedeeld met een prijsindex.¹⁴ Er bestaat daarbij niet één ‘reële huizenprijs’: defleren met consumentenprijzen meet de woningprijs ten opzichte van consumptiegoederen (de praktijk van BIS en OECD voor ‘real house prices’), delen door het inkomen meet

betalbaarheid, delen door de huur de verhouding tot de woondienst — elke maatstaf beantwoordt een andere vraag, en geen ervan is ‘de echte waarde’.¹⁵

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- (a) De maat is in de onderzochte periode zelf veranderd: geen extern anker, een verveelvoudigde geldhoeveelheid, en geldschepping via bancaire kredietverlening die voor een groot deel hypothecair is — elk afzonderlijk gedocumenteerd door de monetaire autoriteiten zelf.
- (b) De niet-neutraliteit tijdens het aanpassingsproces is theoretisch oud (Cantillon, Hume): het effect van nieuw geld hangt mede af van het punt en het kanaal waarlangs het de economie binnenkomt. Voor woningen is één specifiek kanaal empirisch gedocumenteerd: ruimere hypotheekfinanciering en lagere financieringskosten kunnen woningvraag en woningprijs verhogen (Favara & Imbs; DNB over verruiming van leennormen).
- (c) Uit deze feiten volgt niet welk deel van een gegeven prijsstijging aan de maat is toe te schrijven; de literatuur levert geen consensusgetal en dit blok claimt er geen — de verhouding met B4 (schaarste) en met werkelijke waardetoeename blijft open (Vaststellingstekst §3).
- (d) ‘Geldillusie’ is als verschijnsel gedocumenteerd; of en in welke mate zij in de Nederlandse woningmarkt optreedt, is in de onderzochte bronnen niet als zodanig vastgesteld.

Wat dit blok niet claimt

Niet dat de geldhoeveelheid de woningprijs verklaart · niet in welke verhouding geld en schaarste bijdragen · niet dat de centrale bank ‘geld print’ — balansverlenging is geen M3 · niet dat geld op lange termijn niet-neutraal is · niet dat er één juiste reële maatstaf bestaat · niet dat de ECB haar mandaat verkeerd uitvoert.

Toepassing

Vraag: hoe stel je vast dat de maat is veranderd, en hoe scheid je dat van de prijs van het huis? Vier toetsen; alle op openbare reeksen; geen ervan levert een oorzaakaandeel.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	Nominaal vs reëel	PBK (CBS/Kadaster) ÷ CPI → reële woningprijs t.o.v. de Nederlandse CPI; OECD real house price index NL = nominale HPI ÷ consumptiedeflator — een andere deflator, zelf een illustratie van de deflatorkeuze ¹⁵	welk deel van de nominale stijging boven de algemene consumentenprijsstijging uitgaat — de reële woningprijs ten opzichte van consumptiegoederen, één benoemde maatstaf van meerdere	dat het reële deel geen ‘geld’ is — het monetaire activaprijskanaal loopt buiten de CPI (B5)

#	Toets	Openbare data	Zegt (deflatorkeuze)	Zegt niet
2	Geldhoeveelheid vs productie	ECB M3-reeks; Eurostat/CBS reëel bbp; ECB tegenposten 'lending for house purchase' ¹⁶	dat de voorraad M3 in de benoemde periode (2008–2025) sneller groeide dan het reële bbp — een voorraad naast een stroom — en dat woningkrediet als afzonderlijke categorie in de kredietstatistiek is geregistreerd	causaliteit richting woningprijs; alleen samenloop; evenmin een monetair overwaarderingscriterium
3	Krediet vs woningprijs	DNB hypothecaire kredietverlening; DNB/CPB leencapaciteit-analyses; Jordà-Schularick-Taylor-dataset ¹⁷	dat woningprijzen en hypotheekkrediet in Nederland samen bewegen, in lijn met de internationale bevinding	welk deel prijs volgt uit krediet en welk deel krediet volgt uit prijs (endogeniteit)
4	Rente vs fundamentele prijs	hypotheekrente (DNB); user-cost-berekening met gelijke huur ¹⁸	wat de user-cost-modelberekening bij lagere reële rente en ongewijzigde huur als 'fundamentele' prijs oplevert — een rente-/financieringskanaal, geen gebruikswaarde	dat die berekening het monetaire aandeel in de prijs vaststelt (modelafhankelijk); evenmin dat de rente exogeen is of uitsluitend door beleid wordt bepaald — beleid beïnvloedt de bandbreedte (feit, geen oordeel)

Samen: (1) scheidt de nominale stijging van één benoemde reële maatstaf (consumentenprijzen); (2)–(4) tonen dat het monetaire kanaal naar woningprijzen bestaat en gedocumenteerd is, zonder er een aandeel aan toe te kennen. Wat na (1) reëel overblijft, kan onder meer samenhangen met financieringsvoorwaarden en krediet, schaarste (B4), kwaliteit en locatie en andere determinanten van woningprijzen; de bijdrage van die factoren wordt door deze toetsen niet vastgesteld — dat is de open vraag.

Waar gebruikt

Artikel — de ankersectie (muntgeschiedenis, 1971, M3; de artikelzin 'eerst bezittingen, dan brood' is de verhaalvorm — dit blok is haar zorgvuldige vorm) · Vaststellingstekst — §3: de oorzaak ligt niet ter beantwoording voor; kandidaat-oorzaak uitdrukkelijk in het midden gelaten · niet in de begeleidende brief (bewust: institutionele stukken noemen geen kandidaat-oorzaken).

Begrippen → Bijlage B

nominaal anker · Bretton Woods / 1971 · Gresham's law · geld als sociale conventie · geld als geheugen · M3 · geldschepping door bancaire kredietverlening ·

balansverlenging vs geldhoeveelheid · Cantillon-effect · neutraliteit van geld (kort/lang) · geldillusie · nominaal vs reëel · deflatorkeuze · user cost.

Brugcitaten

“a social convention” — BIS Annual Economic Report 2025; vakbron Goodhart (1998), Kiyotaki & Wright (1989) — brug+vak · “money is memory” — Carstens, 27-1-2021; vakbron Kocherlakota (1998) — brug=vak · “money has value because it has users” — Shin, BIS 2018; vakbron netwerkeffecten (Katz & Shapiro 1985) — brug+vak · “inflation is always and everywhere a monetary phenomenon” — Friedman (1963/1970); brug=vak, in het vak betwist voor de korte termijn · “we print it digitally” — Powell, *60 Minutes* 2020 — <alleen brug>; operationeel onjuist als beschrijving van M3, rode vlag.

Noten

1. Beëindiging goudinwisselbaarheid dollar, 15 augustus 1971; einde Bretton Woods-stelsel. Overzicht: B. Eichengreen, *Globalizing Capital* (1996), hfst. 4.
2. B.S. Bernanke & F.S. Mishkin, ‘Inflation targeting: a new framework for monetary policy?’, *Journal of Economic Perspectives* 11 (1997); F.S. Mishkin, ‘International experiences with different monetary policy regimes’, *Journal of Monetary Economics* 43 (1999).
3. Muntgeschiedenis: zilveragehalte 1929; vernikkeling 1967 (aanmuntingswinst 1967: 92 cent per gulden, f 2,35 per rijksdaalder; minister Witteveen); zilveren munten uit omloop 1-1-1973; cent aanmaak gestaakt 1980, uit omloop 1983 ☹ bronnen (De Nederlandsche Bank / Koninklijke Nederlandse Munt / Geldmuseum); Gresham’s law (1558).
4. ECB, functies van geld (rekeneenheid, ruilmiddel, oppotmiddel) en koopkracht/prijsstabiliteit, ECB Data Portal ‘What are monetary aggregates?’ ☹ vindplaats; BIS, *Annual Economic Report 2025*, hoofdstuk over geld en vertrouwen ☹; A. Carstens, toespraak 27 januari 2021 ☹; H.S. Shin, persbericht AER 2018; BIS AER 2018 hoofdstuk V.
5. C.A.E. Goodhart, ‘The two concepts of money’, *European Journal of Political Economy* 14 (1998); N. Kiyotaki & R. Wright, ‘On money as a medium of exchange’, *Journal of Political Economy* 97 (1989); N.R. Kocherlakota, ‘Money is memory’, *Journal of Economic Theory* 81 (1998).
6. ECB, *Monetary developments in the euro area*: M3 seizoengecorrigeerd 9.224 miljard euro eind september 2008 (persbericht 27 oktober 2008, tabel 1); november 2025: 17,2 biljoen, jaargroei 3,0% ☹ persbericht.
7. M. McLeay, A. Radia & R. Thomas, ‘Money creation in the modern economy’, *Bank of England Quarterly Bulletin* 2014 Q1; ECB, definitie M3 en tegenposten (‘credit to euro area residents; lending for house purchase’) ☹; DNB, monetaire statistiek.

8. ECB-balans versus M3: reserves $\neq$ geldhoeveelheid; vgl. ECB Economic Bulletin ☉ artikel over balans en geldgroei.
9. R. Cantillon, *Essai sur la nature du commerce en général* (ca. 1730, publ. 1755), deel II hfst. 6–7; D. Hume, 'Of Money' (1752).
10. M. Friedman, *Inflation: Causes and Consequences* (1963) / 'The counter-revolution in monetary theory' (1970); R.E. Lucas, 'Nobel lecture: monetary neutrality', *Journal of Political Economy* 104 (1996).
11. Ò. Jordà, M. Schularick & A.M. Taylor, 'The great mortgaging: housing finance, crises and business cycles', *Economic Policy* 31 (2016); G. Favara & J. Imbs, 'Credit supply and the price of housing', *American Economic Review* 105 (2015); C. Himmelberg, C. Mayer & T. Sinai (2005), zie B2 noot 10; DNB, 'Verruiming leennormen leidt tot hogere schulden en huizenprijzen' (achtergrond, 2026).
12. Referentiewerken, geraadpleegd 18-08-2026 (bruglaag): Wikipedia/Wiktionary 'Cantillon effect'; Grokipedia 'Real and nominal value', 'Glossary of economics'; Mises Institute en AIER over Cantillon-effecten en neutraliteit — de laatste twee zijn scholenbronnen, geen neutrale referentie.
13. I. Fisher, *The Money Illusion* (1928); E. Shafir, P. Diamond & A. Tversky, 'Money illusion', *Quarterly Journal of Economics* 112 (1997).
14. CBS, definitie reële vs nominale grootheden; ESR 2010, volume- en prijsmutaties.
15. CBS/Kadaster PBK; CBS CPI; OECD, *Analytical house prices indicators* (real house price, price-to-income, price-to-rent, NL) ☉; BIS, residential property prices, reële reeksen ☉.
16. ECB Data Portal, M3 en tegenposten ☉; Eurostat/CBS bbp-volume.
17. DNB, statistiek woninghypotheken; DNB/CPB-analyses leencapaciteit en woningprijzen ☉ titels; Jordà-Schularick-Taylor Macrohistory Database.
18. DNB rentestatistiek; user-cost-formule (Poterba 1984; Himmelberg c.s. 2005).

B4 · Schaarste en aanbod

Werkveld	woningmarkteconomie; demografie
Sleutelbronnen	ABF/Primos-tekortramingen · CBS bevolkings- en huishoudensprognoses; NIDI · CBS/EIB bouwproductie · Glaeser & Gyourko · Hilber & Vermeulen · Caldera & Johansson (OECD) · Knoll, Schularick & Steger (2017)
Verwante blokken	B3 (kandidaat-oorzaak 1; ontwerpregels) · B5 (reeksen) · B2 (wat een prijsverschil vaststelt) · B18 (huurmarkt) · B1 (oorzaak blijft open)
Versie	v0.1c, 21-08-2026
Statuut	kandidaat-oorzaakblok 2 — documenteert het schaarstemechanisme en weegt het niet; de oorzaak ligt in Vaststellingstekst niet ter beantwoording voor (§3). Erft de B3-ontwerpregels; eigen regel: een tekortraming is een modeluitkomst onder aannamen, geen waarneming en geen prijsvoorspelling

Stelling

De vraag naar woningen is in de onderzochte periode sterker gegroeid dan het aanbod: de bevolking groeit door migratie en langer leven, huishoudens worden kleiner, en de nieuwbouw hield de huishoudensgroei niet bij; het geraamde woningtekort ligt in de honderdduizenden ◌ actuele raming. De internationale literatuur documenteert dat beperkt aanbod — mede door ruimtelijke en regelgevende beperkingen en door de schaarste van grond — prijzen van bestaande woningen structureel kan opdrijven. Of en in welke mate dit de Nederlandse prijsontwikkeling verklaart, en in welke verhouding tot het monetaire kanaal (B3), is een empirische vraag die dit blok stelt en niet beantwoordt.

Gedocumenteerd

De vraagkant. De bevolking groeit vrijwel geheel door migratie en door langer leven; het aantal huishoudens groeit sneller dan de bevolking doordat huishoudens kleiner worden — vergrijzing, meer alleenwonenden.¹ De prognoses van CBS en de demografische literatuur documenteren beide bewegingen ◌ actuele prognosecijfers.¹

De aanbodkant. De nieuwbouwproductie bleef in de onderzochte periode herhaaldelijk achter bij de huishoudensgroei en bij de politieke doelstellingen ◌ jaarreeks; het geraamde woningtekort (ABF/Primos, in opdracht van het ministerie) beweegt in de orde van enkele honderdduizenden woningen ◌ actuele stand en definitie.² De raming is een modeluitkomst: zij vergelijkt gewenste met beschikbare voorraad onder aannamen over huishoudensvorming, en is geen waarneming van vraagoverschot op een prijs.²

Wat de literatuur documenteert. De woningmarkteconomie documenteert dat de prijsreactie op vraaggroei afhangt van de aanbodelasticiteit: waar aanbod traag of beperkt reageert — door fysieke schaarste, ruimtelijke ordening of

vergunningprocedures — slaat vraaggroei langduriger in prijzen neer dan in volumes (Glaeser & Gyourko voor de VS; Hilber & Vermeulen voor de Engelse planningsrestricties; OECD-vergelijkingen plaatsen Nederland bij de landen met lage aanbodelasticiteit $\circ$ waarde).³ Voor de lange termijn documenteren Knoll, Schularick & Steger over veertien landen dat het overgrote deel van de naoorlogse woningprijsstijging samenhangt met de prijs van grond, niet met de bouwkosten van de opstal — grond als het niet-produceerbare, schaarse bestanddeel.⁴

De samenloop met het financieringskanaal. Dezelfde literatuur wijst erop dat schaarste en financiering elkaar versterken in plaats van uitsluiten: bij inelastisch aanbod vertaalt ruimere financiering (B3) zich sterker in prijzen.⁵ De kanalen zijn analytisch te onderscheiden, maar hun aandelen zijn in de bronnen van dit corpus niet vastgesteld.

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- (a) Vraaggroei boven aanbodgroei is voor Nederland gedocumenteerd in de openbare reeksen en ramingen — de empirische basis van de schaarste-kandidaat.
- (b) Het mechanisme waarlangs schaarste prijzen van bestaande woningen opdrijft, is in de internationale literatuur gedocumenteerd, met de aanbodelasticiteit als scharnier en grondprijzen als lange-termijnbestanddeel.
- (c) Uit deze feiten volgt niet welk deel van een gegeven prijsstijging aan schaarste is toe te schrijven; de literatuur levert voor Nederland geen consensusverdeling tussen schaarste en het monetaire kanaal en dit blok claimt er geen — de verhouding blijft open (Vaststellingstekst §3).
- (d) Voor zover een prijsstijging schaarste weerspiegelt, verandert dat de vaststellingen van B2 niet: ook een schaarstegedreven prijsverschil stelt niet zelfstandig vast welke economische grootheid is toegenomen.

Wat dit blok niet claimt

Niet dat schaarste de woningprijs verklaart of domineert · niet in welke verhouding schaarste en geld bijdragen (B3) · niet dat het tekortcijfer een marktuitskomst of prijsvoorspelling is — het is een modelraming · niet dat ruimtelijke ordening of migratiebeleid onjuist is — geen beleidsvoorschrift (grensregel) · niet dat schaarstegedreven prijsstijging waardetoename is (B2).

Toepassing

Vraag: hoe stel je de schaarste-kandidaat vast zonder haar te wege? Vier toetsen; alle op openbare bronnen; geen ervan levert een oorzaakadeel.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	Huishoudens vs voorraad	CBS huishoudensreeksen -prognose; woningvoorraadreeksen $\circ$ tabelnummers	of de huishoudensgroei de voorraadgroei overtrof, per periode	dat het verschil de prijs verklaart

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
2	Bouwproductie	CBS/EIB gereedgekomen woningen ○ tabelnummer	de nieuwbouw per jaar tegenover huishoudensgroei en doelstellingen	waardoor de productie achterbleef
3	Tekortraming	ABF/Primos-rapportages ○ editie	de geraamde omvang en definitie van het tekort, als modeluitkomst	een waargenomen vraagoverschot; een prijsvoorspelling
4	Elasticiteits- en grondliteratuur	Glaeser & Gyourko; Hilber & Vermeulen; OECD; Knoll c.s.	dat het mechanisme internationaal gedocumenteerd is en waar Nederland in de vergelijking staat ○	het Nederlandse aandeel van schaarste in de prijsstijging

Samen documenteren de toetsen de schaarste-kandidaat op hetzelfde statuut als B3 het monetaire kanaal: bestaand, gedocumenteerd, ongekwantificeerd. De verhouding tussen beide kandidaten is de open vraag die Vaststellingstekst uitdrukkelijk niet ter beantwoording voorlegt (§3).

Waar gebruikt

Artikel — de vraagpassage ('een bevolking die groeit door immigratie en langer leven, en huishoudens die steeds kleiner worden') · Vaststellingstekst — §3: kandidaat-oorzaak uitdrukkelijk in het midden gelaten · B1 — de oorzaak blijft open · niet in de begeleidende brief.

Begrippen → Bijlage B

aanbodelasticiteit · woningtekort (modelraming) · huishoudensverduunning · grondprijs vs opstal · kandidaat-oorzaak.

Brugciten

Geen. De artikelzin over bevolking en huishoudens is verhaalvorm; dit blok is haar zorgvuldige vorm.

Noten

1. CBS, bevolkings- en huishoudensprognose ○ editie en kerncijfers; NIDI ○ publicatie (reeds in artikel-bronnen).
2. ABF Research, Primos/woningtekort-rapportage in opdracht van BZK/VRO ○ editie, definitie en stand; toelichting modelkarakter ○.
3. E. Glaeser & J. Gyourko, 'The economic implications of housing supply', *Journal of Economic Perspectives* 32 (2018); C. Hilber & W. Vermeulen, 'The impact of supply constraints on house prices in England', *Economic Journal* 126 (2016); A.

- Caldera & Å. Johansson, 'The price responsiveness of housing supply in OECD countries', *Journal of Housing Economics* 22 (2013) ○ NL-waarde.
4. K. Knoll, M. Schularick & T. Steger, 'No price like home: global house prices, 1870–2012', *American Economic Review* 107 (2017) — grondprijzen als dominant bestanddeel van de lange-termijnstijging (bevinding van de auteurs, hier toegeschreven weergegeven).
 5. O.a. Hilber & Vermeulen (2016) en de kredietliteratuur van B3 noot 11: sterkere prijsdoorwerking van vraag- en financieringsimpulsen bij inelastisch aanbod ○ precieze vindplaats.

B5 · Twee prijsontwikkelingen

Werkveld	empirische reeksen; prijsstatistiek
Sleutelbronnen	CBS/Kadaster PBK (StatLine) · CBS huurindex en toegerekende huur (StatLine; jaarlijkse huurverhoging) · CBS CPI (StatLine) · cijferset van het artikel
Verwante blokken	B2 (wat een prijsverschil vaststelt; SPAR) · B3 (deflatorregels) · B6 (wat de index meet) · B12 (nationale rekeningen) · B1 deelstellingen i en iii
Versie	v0.1e, 25-08-2026
Statuut	waarnemingsblok — presenteert de openbare reeksen naast elkaar en het protocol om ze te reconstrueren; draagt de empirische kant van H1-deelstellingen i en iii; verklaart niets (oorzaken: B3, B4), weegt niets, defleert niets (B3-ontwerpregel 4)

Stelling

Nederland meet de prijsontwikkeling van het woningbezit en die van de woondienst in afzonderlijke openbare reeksen: de prijsindex bestaande koopwoningen enerzijds, de huurindex en de toegerekende huur binnen de CPI anderzijds. Sinds het dieptepunt van de koopwoningmarkt in 2013 is de eerste reeks een veelvoud sterker gestegen dan de tweede en dan de consumentenprijsindex $\odot$ exacte cumulatieve percentages. Dit blok presenteert de reeksen en het protocol om ze na te rekenen; het verklaart het verschil niet.

Gedocumenteerd

De reeks van het bezit. De prijsindex bestaande koopwoningen (PBK) van CBS en Kadaster meet maandelijks de prijsontwikkeling van de voorraad bestaande koopwoningen, via de SPAR-methode bij benadering constant quality (B2, toets 1).¹ De reeks bereikte in juni 2013 haar dieptepunt; tien jaar later, in juni 2023, lagen de prijzen ruim 87 procent hoger (CBS, 24-07-2023), en de stijging is nadien doorgegaan: in juni 2026 lagen zij 17,3 procent en in juli 2026 17,9 procent boven de vorige piek van juli 2022 (CBS, 22-07-2026 en 21-08-2026). In de kwartaalreeks 2015=100 stond de index in het tweede kwartaal van 2013 op 95,8 en in het derde kwartaal van 2022 op 188,6 (StatLine 83913NED); gecombineerd met de maandontwikkeling nadien ligt de cumulatieve stijging sinds het dal van 2013 in de orde van 130 procent $\odot$ exact op de maandreks 2020=100 (StatLine 85773NED) — afgeleid cijfer, geen CBS-publicatie.¹

De reeks van de dienst. De prijs van de woondienst wordt gemeten in de huurindex (jaarlijkse huurverhoging per juli; deelreeksen gereguleerd en geliberaliseerd) en, voor eigenaar-bewoners, in de toegerekende huur binnen de CPI, die de waargenomen huurontwikkeling volgt met samenstellingscorrectie (B6).² De cumulatieve huurstijging sinds 2013 bedraagt een fractie van de cumulatieve stijging van de PBK $\odot$ exact percentage.²

De algemene maat. De CPI meet de prijsontwikkeling van de totale consumptie; de cumulatieve CPI-stijging over 2013–heden $\odot$ exact percentage ligt in dezelfde orde als de huurreeks en ver onder de PBK.³

De vergelijking. De drie reeksen zijn nominale indexcijfers met verschillende basisjaren; vergelijking vergt herindexering op een gemeenschappelijk basisjaar (hier: 2013 = 100, het dieptepunt van de koopreeks — een keuze die het contrast maximaal maakt en daarom expliciet wordt vermeld; herindexering op een ander jaar verandert de verhoudingen, niet de rangorde sinds dat jaar).⁴ Het blok defleert niet: er wordt geen ‘reële’ reeks gepresenteerd, omdat elke deflatorkeuze een andere vraag beantwoordt (B3).

Herkomst van de cijfers. De exacte indexstanden en cumulatieve percentages in dit blok zijn overgenomen uit de cijferset van het artikel (2026) en worden bij de volgende versie tegen de actuele StatLine-tabellen vastgezet $\odot$ tabelnummers en peildata.⁵

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- (a) De twee prijsontwikkelingen worden in afzonderlijke openbare reeksen gemeten — het empirische feit onder H1-deelstelling iii, spoort met de afbakening van B6.
- (b) Sinds 2013 zijn de reeksen sterk uiteengelopen: het bezit steeg een veelvoud van de dienst en van de CPI — rangorde-bevinding; de exacte percentages staan onder $\odot$ en wijzigen de rangorde niet.
- (c) De divergentie is de empirische ruimte waarin de vragen van Vaststellingstekst spelen; welk deel van het prijsverschil waardetoeename is (B2) en welke oorzaken bijdragen (B3, B4), stelt dit blok niet vast.
- (d) De keuze van het basisjaar bepaalt de grootte van het gemeten contrast, niet de rangorde sinds dat jaar — daarom wordt de keuze (2013, dieptepunt) expliciet vermeld en is het protocol herhaalbaar met elk ander basisjaar.

Wat dit blok niet claimt

Niet waardoor de reeksen uiteenlopen (B3, B4) · niet welk deel van de stijging waardetoeename is (B2) · niet dat de divergentie overwaardering bewijst — een lagere rente kan een hogere prijs dragen bij gelijke huur (B2, toets 2; B3) · niet dat één reeks de ‘echte’ ontwikkeling toont (B3-ontwerpregel 4) · geen gedefleerde of ‘reële’ reeks.

Toepassing

Vraag: kan een derde de drie reeksen en hun divergentie zelfstandig reconstrueren? Vier stappen; alle op StatLine; herhaalbaar.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	Reconstructie koopreeks	StatLine, prijsindex bestaande koopwoningen $\odot$ tabelnummer	de maandelijkse indexreeks van het bezit, incl. dieptepunt 2013	waardoor de prijs beweegt

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
2	Reconstructie huurreksen	StatLine, huurverhoging woningen; CPI-deelreeks toegerekende huur ○ tabelnummers	de jaarlijkse en cumulatieve ontwikkeling van de dienst, gereguleerd en geliberaliseerd afzonderlijk	of die ontwikkeling de woondienst van eigenaren representeert (B6)
3	Reconstructie CPI	StatLine, consumentenprijsindex ○ tabelnummer	de cumulatieve ontwikkeling van de algemene maat	een kosten-van-levensonderhoudmaat (B6)
4	Divergentieberekening	de drie reeksen, herindexeerd op gekozen basisjaar (protocol: 2013 = 100; elk ander jaar toegestaan)	de onderlinge rangorde en afstand sinds het basisjaar	een oorzaak, een decompositie of een 'reële' reeks

Samen leveren de toetsen de door derden herhaalbare waarneming die deelstellingen i en iii empirisch dragen: twee gescheiden gemeten reeksen, sterk uiteengelopen sinds 2013. Elke verdere stap — verklaren, ontleden, wegen — ligt buiten dit blok.

Waar gebruikt

B1 — H1-deelstellingen i en iii (empirische kant) · Artikel — cijfermateriaal bewijsstukken één en twee · Vaststellingstekst — laag I · B2 toets 2 (prijs-huurverhouding gebruikt reeksen 1 en 2).

Begrippen → Bijlage B

PBK (zie B2) · huurindex · basisjaar / herindexering · nominale reeks (geen deflatie) · divergentie.

Brugcitaten

Geen. Dit blok bestaat uit reeksen en een protocol.

Noten

1. CBS/Kadaster, Prijsindex bestaande koopwoningen: StatLine 83906NED (maand, 2015=100, t/m 2023), 83913NED (kwartaal/regio, 2015=100, t/m 2023: 2013KW02 95,8; 2022KW03 188,6; 2023KW02 177,8 — geraadpleegd 25-08-2026 via OData), 85773NED (maand, 2020=100, vanaf 1995; laatste toevoeging juli 2026 op 21-08-2026); dieptepunt juni 2013; juni 2023 ruim 87% boven het dal: CBS, 'Prijzen koopwoningen 5,5 procent lager in juni', 24-07-2023; juni 2026 17,3% boven piek juli 2022: CBS, 'Koopwoningen in juni ruim 4 procent duurder dan jaar eerder', 22-07-2026; juli 2026 17,9% boven piek, +3,9% j-o-j: CBS, 'Koopwoningen in juli bijna 4 procent duurder dan jaar eerder', 21-08-2026

(geraadpleegd 25-08-2026); cumulatief sinds 2013 $\odot$ exact op 85773NED (orde 130% is afgeleid uit kwartaal- en maandreeks).

2. CBS, huurverhoging woningen (jaarlijks, juli; gereguleerd/geliberaliseerd) $\odot$ tabelnummer; CPI-deelreeks toegerekende huur $\odot$; samenstellingscorrectie: B6 noot 10.
3. CBS, consumentenprijsindex, StatLine $\odot$ tabelnummer; cumulatief 2013-heden $\odot$.
4. Herindexeringsprotocol: reeksen delen door hun stand in het basisjaar $\times 100$; keuze basisjaar expliciet; rangorde-invariantie sinds het basisjaar.
5. Cijferset van het artikel (2026), zie Bijlage C; actualisatie tegen StatLine bij de volgende versie $\odot$.

B6 · Wat de index meet

Werkveld	prijstatistiek en indextheorie
 Sleutelbronnen 	CBS CPI-onderzoeksbeschrijving en toelichting huisvesting · Eurostat (HICP-methodologie; OOHPI; rapport 2023) · Europese Commissie 2018 · ECB strategieherziening 2021 / Statistics Paper 47 · ILO e.a., CPI Manual 2020
 Verwante blokken 	B5 twee prijsontwikkelingen (cijfers) · B7 indexmechanica · B10 koppelingen-inventaris · B18 huurmarkt · B3 (deflatorkeuze) · B12 nationale rekeningen
 Versie 	v0.4e, 22-08-2026
 Statuut 	meetinventarisblok — documenteert wat de consumentenprijsindex rond de woning wél en niet meet; draagt H1-deelstelling iii; beoordeelt de index niet als consumptiemaat en kent geen juiste maat aan (B3-ontwerpregel 4)

Stelling

De Nederlandse consumentenprijsindex meet de prijsontwikkeling van consumptie. De woning komt erin voor als woondienst — huur, en voor eigenaren een toegerekende huur waarvan de ontwikkeling de huren volgt — terwijl de aankoop van de bestaande woning als vermogensvorming buiten de index valt en afzonderlijk wordt gemeten. De drie Europese meetkaders behandelen de eigen woning elk anders: de nationale CPI via toegerekende huur, de geharmoniseerde HICP door de eigenaarswoondienst geheel weg te laten, de afzonderlijke OOHPI via netto-aanschaf van vooral nieuwbouw. Geen van de drie neemt de aankoop van een bestaande woning van een ander huishouden — de gewone Nederlandse woningtransactie — in een inflatiemaat op. Dat de nationale index breed als indexatiegrondslag dient, is de typering van de statistiekbureaus zelf; welke regelingen eraan gekoppeld zijn, inventariseert B10.

Gedocumenteerd

Doelstelling. De consumentenprijsindex beoogt blijkens de eigen onderzoeksbeschrijving de prijsontwikkeling te meten van het pakket goederen en diensten dat huishoudens consumeren 〇 woordelijk.² Wonen valt in die doelstelling uiteen: de woondienst — het onderdak dat maandelijks wordt verbruikt — is consumptie; de woning zelf is het kapitaalgoed dat die dienst voortbrengt en behoort tot de vermogensvorming. Ook eigenaar-bewoners consumeren woondiensten; zonder toerekening zou het gemiddelde over alle huishoudens die consumptie missen — de toegerekende huur is daarvoor de proxy, met waargenomen huren als prijs van dezelfde dienst. Binnen deze doelstelling is de behandeling van wonen conceptueel volledig — dienst erin, actief erbuiten, de eigenaar via een proxy: wat erbuiten valt, valt er per doelstelling buiten; of de proxy de woondienst goed prijs, is een afzonderlijke meetvraag (zie hieronder). Het meetgevolg ontstaat waar de maat vervolgens als grondslag dient voor doelen waarvoor de doelvraag niet de hele vraag is; dat gebruik sluit dit blok af.

Twee indices, twee functies. Nederland kent naast elkaar de nationale CPI en de Europese geharmoniseerde HICP. De HICP is in de jaren negentig ontwikkeld voor de monetaire unie en dient het prijsstabiliteitsdoel en de convergentiecriteria; de nationale CPI's dienen blijkens de typering van Eurostat vooral de indexatie van pensioenen, sociale zekerheid, minimumlonen en huren.¹ Die hoofdaccenten zijn niet exclusief: ook de HICP wordt voor analyse en indexatie gebruikt, en in Nederland dienen CPI- en HICP-cijfers beide als indexatiegrondslag. Het CBS licht bij de eigen index toe dat deze wordt gebruikt “om contracten, huren en overeenkomsten te indexeren, en voor loononderhandelingen”, en dat indexering “niet alleen [wordt] gebruikt voor salarissen en pensioenen, maar ook voor belastingtarieven, huurovereenkomsten en andere contracten”.²

De woning in de Nederlandse CPI. De CPI meet de bestedingen van huishoudens aan consumptie. De woondienst zit erin als huur en, voor eigenaar-bewoners, als toegerekende huur: de huurwaarde van de eigen woning, waarvan de prijsontwikkeling wordt afgeleid uit de ontwikkeling van de huren van vergelijkbare woningen.³ De aankoop van een woning is in deze afbakening vermogensvorming en valt buiten de index; rente en aflossing zijn financiering en vallen eveneens buiten het mandje.³ De prijsontwikkeling van de bestaande koopwoning wordt afzonderlijk gemeten in de PBK (B5); de afbakening consumptie/vermogen spoort met de nationale rekeningen (B12).

De aanname onder de proxy. De toegerekende huur steunt op waargenomen huren van vergelijkbare woningen; het CBS corrigeert daarbij voor verschillen in samenstelling, zoals woningtype en locatie.¹⁰ De meetvoorwaarde is representativiteit: de waargenomen huren moeten de woondienst van eigenaar-bewoners representeren. De literatuur documenteert huurregulering als reden om die representativiteit te onderzoeken. Waar huurprijzen bij of krachtens regeling worden gemaximeerd, zijn de waargenomen huren in zoverre geen vrij gevormde marktprijzen (documentatie van de regels: B18); statistiekbureaus en vakliteratuur beschrijven dat rental equivalence dan vertekend kan raken — de Britse ONS benoemt een mogelijke neerwaartse bias bij bindende huurregulering, en microdata-onderzoek voor Ierland concludeert dat rental equivalence niet correct te schatten is waar huurregulering de waargenomen marktprijzen beïnvloedt.¹⁰ Of en in welke omvang dit voor de Nederlandse reeks speelt, is een empirische vraag — te onderzoeken via de samenstelling van het huursegment (gereguleerd en ongereguleerd aandeel, nieuwe versus zittende huren, matching naar type en locatie), niet via de prijs-huurverhouding, die mede op rente en verwachtingen beweegt (B2, B3). Als economische achtergrond: in een frictieloos evenwicht vallen de jaarlijkse kosten van bezit (user cost) en de huur van een vergelijkbare woning samen; in werkelijkheid kunnen zij langdurig uiteenlopen zonder dat de huur haar functie als prijs van de woondienst verliest (BLS; Poterba; Himmelberg, Mayer & Sinai).¹⁰ Geen oordeel over de regulering, die eigen doelen dient: een meetvoorwaarde en de bijbehorende onderzoeksvraag.

Drie Europese behandelingen. De HICP omvat alleen werkelijke huren en bijkomende woonlasten; de woondienst van eigenaar-bewoners is er niet in opgenomen — de gedocumenteerde redenen zijn conceptueel en praktisch: de scheiding tussen consumptie en activaprijs, de eis van waarneembare monetaire transacties en het ontbreken van een geharmoniseerde methode.⁴ Eurostat onderscheidt vier

benaderingen — rental equivalence, netto-aanschaf, user cost, payments — en constateert dat geen ervan zonder bezwaren is; nationale bureaus kiezen dan ook verschillend: onder meer Australië en Nieuw-Zeeland hanteren de netto-aanschafbenadering in hun nationale CPI — methoden per land — er bestaan meerdere complete antwoorden naast elkaar.⁵ Eurostat publiceert de afzonderlijke OOHPI op kwartaalbasis (dekking vanaf 2010 — publicatiehistorie): een netto-aanschafindex die aankopen meet van woningen die nieuw zijn voor de huishoudsector — nieuwbouw, zelfbouw en grote renovaties, én bestaande woningen die van buiten de sector worden verworven (Nederland levert die categorie afzonderlijk aan) — met daarnaast onderhouds- en eigendomskosten; alleen wederverkopen van bestaande woningen tussen huishoudens vallen erbuiten. De OOHPI is daarbij een afzonderlijke prijsindex, geen inflatiemaat met dezelfde status als CPI of HICP.⁶ De besluitvorming over opname in de HICP loopt al decennia: het Commissierapport van 2018 achtte de OOHPI niet geschikt voor integratie; de ECB-strategieherziening van 2021 beval opname via netto-aanschaf aan en stelde een routekaart voor; Eurostat antwoordde in 2023; de ECB herhaalde haar standpunt bij de beoordeling van 2025 — en de eigenaarswoondienst zit tot op heden niet in de HICP.⁷

Wat voor maat de CPI is. De internationale handleiding onderscheidt de index van een vast bestedingspakket (COGI) van een kosten-van-levensonderhoudindex (COLI). De Nederlandse CPI is geen zuivere kosten-van-levensonderhoudindex; de eigen onderzoeksbeschrijving typeert de index als gemengd — sommige onderdelen liggen dichterbij het COGI-concept, andere bij het COLI-concept, met de toegerekende huur als voorbeeld van een COLI-element — woordelijk.⁸

De gewichten. De gewichten van de CPI zijn een macro-gemiddelde: zij worden jaarlijks herijkt op de totale consumptieve bestedingen van alle huishoudens.⁹ De wooncomponent rust daarmee op huur en toegerekende huur; bestedingen die buiten de consumptieafbakening vallen — de aankoop zelf, rente, aflossing — hebben geen gewicht en kunnen bij een herijking ook niet als afzonderlijke post een gewicht krijgen zolang de afbakening ongewijzigd blijft; indirect kunnen financieringscondities wel doorwerken in prijzen die wél in de index zitten, zoals huren. Er bestaat daarnaast geen naar groepen onderscheiden index die als algemene indexatiegrondslag dient; de index middelt over alle huishoudens.⁹

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- (a) De meting scheidt consumptie en vermogen: de woondienst zit in de index, de aankoop van de bestaande woning erbuiten, afzonderlijk gemeten — een afbakeningsfeit uit de eigen methodebeschrijvingen (draagt H1·deelstelling iii).
- (b) De drie Europese kaders beantwoorden drie verschillende vragen; geen ervan neemt de aankoop van een bestaande woning van een ander huishouden — de gewone Nederlandse woningtransactie — in een inflatiemaat op; de OOHPI, zelf een afzonderlijke prijsindex, sluit juist die wederverkopen uit.
- (c) De toegerekende huur volgt de waargenomen huurontwikkeling; de meetvoorwaarde van de proxy is representativiteit van die huren voor de woondienst van eigenaren, en huurregulering is een in de literatuur

gedocumenteerde reden om die representativiteit te onderzoeken — een empirische meetvraag (segmentsamenstelling), geen vastgestelde vertekening; de huurregels zelf worden in B18 gedocumenteerd.

- (d) Omdat aankoop, rente en aflossing buiten de consumptieafbakening vallen, kan een stijgende financieringslast van toetreders niet als afzonderlijke post via de jaarlijkse gewichtsherijking in de index verschijnen: een gevolg van de afbakening, geen vertraging en geen fout — bevinding.
- (e) De index beantwoordt blijkens de eigen doelstelling de prijsontwikkeling van consumptie en dient blijkens dezelfde bronnen breed als indexatiegrondslag voor doelen waarvoor die doelvraag niet de hele vraag is; beide zijn gedocumenteerde feiten — wat hun combinatie voor de verdeling betekent, ligt als vraag 2 (§5) bij de adressanten en wordt hier niet geclaimd.

Wat dit blok niet claimt

Niet dat de CPI onjuist meet — de afbakening consumptie/vermogen is internationale standaard en consistent toegepast (B12) · niet dat de huurregulering onjuist is of de markt inefficiënt — de regulering dient eigen doelen; dit blok stelt alleen het meetgevolg vast · niet dat er één juiste maat bestaat (B3-ontwerpregel 4) · niet welke regelingen aan de index gekoppeld zijn (B10) · niet hoe de huurmarkt zelf uitpakt (B18) · niet dat de gewichtskeuze iemand benadeelt — de verdelingsvraag is vraag 2 (§5) · niet waardoor huren of prijzen stijgen.

Toepassing

Vraag: wat meet de index rond de woning wél en niet, en waarop rusten de gewichten? Vier toetsen op openbare methodebeschrijvingen en reeksen; herhaalbaar door derden.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	Mandje-inventaris	CBS CPI-onderzoeksbeschrijving ; COICOP-classificatie	waar de woondienst in de index zit en dat aankoop, rente en aflossing erbuiten vallen	dat die afbakening onjuist is
2	Drie-kaders-vergelijking	CBS CPI-methodiek; Eurostat HICP-methodologie; Eurostat OOHPI-beschrijving	hoe elk kader de eigen woning behandelt en dat geen ervan de aankoop van de bestaande woning opneemt	welke behandeling de juiste is
3	Toegerekend e-huur-volgtoets	CBS-deelreeksen huur en toegerekende huur	dat de toegerekende huur de waargenomen huurontwikkeling volgt	of de waargenomen huren representatief zijn voor de woondienst van eigenaren — een afzonderlijke meetvraag (segmentsamenstelling: gereguleerd aandeel,

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
				nieuwe vs zittende huren, matching); waardoor huren zich zo ontwikkelen (B18)
4	Gewichtenconstructie	CBS-gewichten per bestedingscategorie, jaarlijks	dat de wooncomponent op huur en toegerekende huur rust en financieringslasten geen gewicht hebben	dat de gewichten onjuist zijn

Samen documenteren de toetsen de afbakening die deelstelling iii claimt: twee gescheiden reeksen, en de aankoop niet in de indexatiemaat. Waar die maat als grondslag is vastgelegd, inventariseert B10; hoe de index in bijzondere jaren rekende, behandelt B7; de verdelingsvraag beslissen deze toetsen niet.

Waar gebruikt

B1 — H1-deelstelling iii (dragend, met B7, B10 en B18) · Vaststellingstekst — laag I (I.1: woondienst wél, aankoop niet; indexgewichten-zin) · Artikel — bewijsstuk twee (verhaalvorm; dit blok is de zorgvuldige vorm) · vraag 1 (§5) — begrippenlaag van het inflatie- en indexbegrip.

Begrippen → Bijlage B

toegerekende huur / rental equivalence · representativiteitsvoorwaarde huurproxy · user cost (frictieloos geval) · COICOP · COGI vs COLI · gewichtsherijking · netto-aanschafbenadering / OOHPI · HICP-scope · indexatiegrondslag · consumptie- vs vermogensafbakening.

Brugcitaten

Geen. De bruglaag van dit blok is het artikel (bewijsstuk twee); de institutionele typering (CBS, Eurostat, ECB) zijn bewijsstukken.

Noten

1. CBS, *CPI — Lange onderzoeksbeschrijving* (12-02-2026), hfst. 2 ‘Monetair beleid en de HICP’: “De HICP heeft namelijk als hoofddoel het monitoren van prijsstabiliteit door de ECB”; tevens prijsconvergentie bij toetreding; de CPI “wordt daarom veel gebruikt voor indexering” (geraadpleegd 22-08-2026). Eurostat-typering van de nationale CPI’s als indexatiegrondslag (pensioenen, sociale zekerheid, minimumlonen, huren) ◉ Eurostat-vindplaats (v1.1).
2. CBS, *CPI — Lange onderzoeksbeschrijving* (12-02-2026), hfst. 2 ‘Waarom maken we de CPI?’ en ‘Indexeringen’ (woordelijk, geraadpleegd 22-08-2026). De oudere CBS-toelichting luidde: “wordt veel gebruikt door het bedrijfsleven en de overheid, onder andere bij loononderhandelingen, de indexering van huren en

lijfrenten en voor de aanpassing van belastingtabellen” (CBS, ‘De consumentenprijsindices van het CBS’, 2003, achtergrondartikel; formulering overgenomen in o.m. Wikipedia ‘Consumentenprijsindex’) — de bron van ‘belastingtabellen’ in Vaststellingstekst I.1; de tekst 2026 zegt ‘belastingtarieven’.

3. CBS, *CPI — Lange onderzoeksbeschrijving* (12-02-2026), hfst. 1 ‘Goederen, diensten en consumptie’ (woordelijk, geraadpleegd 22-08-2026): “Niet alle uitgaven van huishoudens behoren tot de consumptie. Sommige uitgaven worden uitgesloten vanwege de definitie. Voorbeelden zijn loonbelasting en sociale premies, rente op leningen, aandelen, beleggingen, kunst en de aankoop van de eigen woning. Kunst, aandelen, beleggingen en de eigen woning worden beschouwd als kapitaal.” Toegerekende huur: “Hier wordt op basis van gegevens van huurwoningen een huur toegerekend aan koopwoningen, om de prijs te bepalen voor de dienst van het wonen in de eigen woning.” Aflossing wordt niet afzonderlijk genoemd; zij valt buiten de consumptieafbakening (geen aanschaf van een goed of dienst) — eigen afleiding, als zodanig gemarkeerd. Zie ook CBS, ‘Prijsontwikkeling van huisvesting in de CPI’ (2026).
4. Eurostat/ECB: HICP omvat werkelijke huren en bijkomende woonlasten; OOH niet opgenomen; geen internationale consensus over de meetwijze. ECB, *Owner-occupied housing and inflation measurement*, Statistics Paper Series 47 (herzien juni 2024); Economic Bulletin 1/2022.
5. Eurostat, vier benaderingen voor OOH (rental equivalence, netto-aanschaf, user cost, payments; ‘none perfect’) — presentatie UN Sprint on OOH, 20-09-2022 ☉ formele vindplaats; netto-aanschaf in nationale CPI’s van Australië, Nieuw-Zeeland en Finland: Banque de France, ‘Including owner-occupied housing costs in the measurement of inflation’ (2021) ☉.
6. Eurostat, OOHPI: netto-aanschafbenadering; scope incl. ‘existing dwellings new to households’ (door Nederland afzonderlijk aangeleverd — Eurostat-metadata prc_hpi_oo); alleen wederverkopen tussen huishoudens uitgesloten; gemeenschappelijke dekking vanaf Q1 2010 (Eurostat-metadata) — ECB SPS 47 noemt reeksen vanaf 2011 en publicatie sinds 2016; conflict bij de volgende versie vastzetten ☹; Statistics Explained ‘Housing price statistics — owner-occupied housing price index’ (geraadpleegd 20-08-2026).
7. Europese Commissie, rapport 2018 (OOHPI niet geschikt voor integratie in de HICP); ECB-strategieherziening 2021 (aanbeveling netto-aanschaf; routekaart); Eurostat-rapport 2023 (KS-TC-23-001); ECB-beoordeling 2025 (standpunt herhaald); stand 2026: niet opgenomen — Eurostat Statistics Explained (geraadpleegd 20-08-2026). Deelfeit reeds in Vaststellingstekst/Bijlage C (‘Commissie 2018/ECB 2021 HICP’).
8. ILO e.a., *Consumer Price Index Manual: Concepts and Methods* (2020), COGI/COLI ☉ hoofdstuk (v1.1); CBS, *CPI — Lange onderzoeksbeschrijving* (12-02-2026), hfst. 1 ‘Cost of living versus cost of goods’ (woordelijk, geraadpleegd 22-08-2026): “Sommige elementen van de CPI liggen dicht tegen het principe van een cost of living index (COLI, ook wel index van de kosten van het

levensonderhoud) aan, andere elementen zijn te typeren als een cost of goods index (COGI).” En: “Elementen die horen bij een cost of living index zijn bijvoorbeeld de toegerekende huur en de consumptiegebonden belastingen.” (Vervangt de eerdere ◯ ‘geen kosten-van-levensonderhoudindex’.)

9. CBS, gewichten en jaarlijkse herijking van de CPI (bestedingen nationale rekeningen) ◯ methodebeschrijving.
10. Toegerekende huur en samenstellingscorrectie: CBS, ‘Prijsontwikkeling van huisvesting in de CPI’ (2026) ◯ woordelijk. Representativiteit en huurregulering: ONS, ‘Private rents and owner-occupier housing aggregates in consumer prices’ (mogelijke neerwaartse bias bij bindende huurregulering) ◯; D. Coffey e.a., ‘Rental equivalence, owner-occupied housing, and inflation measurement: microlevel evidence from Ireland’, *Real Estate Economics* (2022) ◯ pagina. Frictieloos geval $\text{user cost} \approx \text{huur}$: BLS, ‘Treatment of owner-occupied housing in the CPI’ ◯; Poterba (1984); Himmelberg, Mayer & Sinai (2005) — zie B2 noot 10; ECB, Statistics Paper Series 47 (herzien 2024), hfst. rental equivalence ◯ paragraaf.

B7 · Indexmechanica en bijzondere jaren

Werkveld	prijstatistiek in de tijd; indexatiepraktijk
Sleutelbronnen	CBS-publicaties energieprijsmeting 2022-2023 · CBS CPI-methodebeleid (niet-reviseren) · ILO CPI Manual · artikel (bewijsstuk twee)
Verwante blokken	B6 (wat de index meet) · B10 (koppelingen-inventaris) · B5 (reeksen) · B18 (huurmarkt) · B1 deelstelling iii
Versie	v0.1d, 22-08-2026
Statuut	mechanica-blok — documenteert hoe de index in de tijd werkt (niet-reviseren, ijkmomenten, methodewijzigingen) en wat dat betekent voor wat erop geijkt is; het CBS is in dit blok kroongetuige, niet beklaagde; geen oordeel over de methode, geen weging (grensregel)

Stelling

De consumentenprijsindex wordt na publicatie niet herzien; methodewijzigingen werken alleen vooruit. In 2022 leidde de meting van energieprijzen via nieuwe contracten tot een door het CBS zelf onderzochte en erkende overschatting van de inflatie; per juni 2023 is de methode gewijzigd naar werkelijk betaalde prijzen, en de officiële reeks over 2022 is — conform het niet-reviseren — niet met terugwerkende kracht gecorrigeerd. Wat in die periode aan het gepubliceerde cijfer was geijkt, behield de toenmalige stand. Dit blok documenteert dat mechanisme; het beoordeelt de ontwerpkeuze niet en weegt de gevolgen niet.

Gedocumenteerd

Het niet-reviseren. De CPI wordt na publicatie in beginsel niet herzien — internationale praktijk, mede omdat op de gepubliceerde cijfers contracten, lonen en regelingen zijn geijkt; methodewijzigingen worden vooruitwerkend ingevoerd.¹

De episode van 2022. De energieprijzen in de CPI werden gemeten aan de hand van prijzen van nieuwe contracten, terwijl een deel van de huishoudens nog vaste contracten had; bij de extreme prijsstijgingen van 2022 leidde dat tot een overschatting van de gemeten inflatie, die piekte op 14,5 procent in september 2022.² Het CBS onderzocht dit zelf, publiceerde erover, en voerde per juni 2023 een nieuwe methode in op basis van transactiedata — werkelijk betaalde prijzen.² In een begeleidende onderzoeksreeks heeft het CBS becijferd wat de inflatie onder de nieuwe methode zou zijn geweest: over 2022 gemiddeld 6,8 procent tegenover de gepubliceerde 10,0 procent. Het CBS markeert daarbij zelf de twee kanten van het verschil: tot en met oktober 2022 lag de gepubliceerde inflatie hoger dan de onderzoeksreeks, vanaf november 2022 lager, en “gemeten over een langere periode verdwijnt dit verschil”.² De officiële reeks over 2022 is niet herzien — geen uitzondering maar de toepassing van het niet-reviseren: “De tot nu toe gepubliceerde uitkomsten van de CPI en de inflatie worden niet herzien.” Het CBS beschrijft daarbij het indexeringsgebruik

uitdrukkelijk als de reden: omdat gepubliceerde cijfers niet worden herzien, “heeft het invoeren van de nieuwe methode voor energieprijzen geen impact op het gebruik van de CPI voor indexeringsdoeleinden”.²

Wat op het getal geijkt is. Aan het gepubliceerde cijfer van dat moment waren indexaties gekoppeld: cao-afspraken die op CPI-standen werden onderhandeld, de jaarlijkse huurverhogingsruimte $\odot$ regeling en jaren, de tabelcorrectiefactor (art. 10.1 Wet IB; B8), en via de wettelijke koppelingen de uitkeringen en het minimumloon $\odot$ — de inventaris van deze koppelingen is B10.³ Ijkingen op de toenmalige stand zijn door de latere methodewijziging niet gewijzigd; welke regeling of welk contract op welk moment ijkte, bepaalt welke stand blijvend doorwerkt.³

Verhaalvorm en zorgvuldige vorm. Het artikel vat de episode samen in de zinnen “geen rekenfout; het is architectuur” en beschrijft de timing-afhankelijkheid van indexaties als willekeur en herverdeling — verhaalvorm. De zorgvuldige vorm van dit blok: het niet-reviseren is een bewuste, internationaal gangbare ontwerpkeuze met eigen, gedocumenteerde redenen; het gevolg — dat een later als overschat erkende stand blijvend in geïndexeerde bedragen doorwerkt, verschillend per ijkmoment — is een mechanisch gevolg van die keuze, geen fout van het bureau.⁴

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- (a) Het niet-reviseren is een gedocumenteerde ontwerpkeuze van het stelsel, geen incident.
- (b) In 2022 heeft het meetbureau de overschatting zelf onderzocht, erkend en de methode aangepast — zelfcorrectie op de methode; de geijkte bedragen vielen buiten die correctie, conform de ontwerpkeuze.
- (c) Bedragen die op de piekstand zijn geijkt, behouden die stand — een mechanisch, uit de stukken afleesbaar gevolg.
- (d) De uitkomst per huishouden of regeling hangt af van het ijkmoment — timing-afhankelijkheid als feit; de verdelingsduiding daarvan (het artikel spreekt van herverdeling door een rekenmethode) is verhaalvorm respectievelijk bevinding, en ligt als vraag 2 (§5) bij de adressanten.
- (e) Welke regelingen wettelijk of contractueel op de index zijn geijkt, inventariseert B10; dit blok stelt alleen het mechanisme vast.

Wat dit blok niet claimt

Niet dat het CBS iets heeft verzwegen — het bureau onderzocht en publiceerde zelf (kroongetuige) · niet dat reviseren beter zou zijn geweest — de ontwerpkeuze heeft gedocumenteerde redenen · niet hoe groot het effect per huishouden of regeling is — geen kwantificering (grensregel) · niet dat de methodewijziging onjuist of te laat was · geen oordeel over indexatie-afspraken van sociale partners.

Toepassing

Vraag: kan een derde de episode en het mechanisme zelfstandig reconstrueren? Vier toetsen; herhaalbaar.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	Reeksreconstructie 2022	CBS CPI-maandreeks  tabelnummer	het verloop en de piek van het gepubliceerde cijfer	dat het cijfer ‘fout’ was
2	Methodedossier	CBS-publicaties over energieprijzmeting, overschatting en methodewijziging juni 2023  vindplaatsen	dat het bureau de overschatting zelf documenteerde en de methode wijzigde	een verwijt of nalatigheid
3	Contrafactische vergelijking	CBS-analyse inflatie onder de nieuwe methode  publicatie	het becijferde verschil tussen gepubliceerde en herberekende inflatie over de episode	dat de officiële reeks herzien had moeten worden
4	Ijkmomenten-protocol	per regeling of contract: de ijkdatum en de toen geldende stand (inventaris: B10)	welke stand voor welke ijking blijvend doorwerkt	een weging van de gevolgen

Samen documenteren de toetsen het mechanisme dat deelstelling iii in de tijd zet: de index is niet alleen een afbakening (B6) maar ook een geheugen — wat erop geijkt is, draagt de stand van het ijkmoment. Verklaren waarom prijzen stegen (B3, B4) en wegen wat de doorwerking betekent (vraag 2, §5) liggen buiten dit blok.

Waar gebruikt

Artikel — bewijsstuk twee, de 2022-passage en de uitmiddelen-passage (verhaalvorm; dit blok is de zorgvuldige vorm) · B1 — H1-deelstelling iii (met B6 en B10) · Vaststellingstekst — laag I; het zorgvuldigheidscriterium van vraag 6 (§5) raakt aan bevinding (c) · B10 — levert het ijkmomenten-protocol aan de inventaris.

Begrippen → Bijlage B

niet-reviseren · ijkmoment / ijking · methodewijziging (vooruitwerkend) · contrafactische reeks · timing-afhankelijkheid.

Brugcitaten

Geen. De artikelzinnen (“geen rekenfout; het is architectuur”; de uitmiddelen-passage) zijn verhaalvorm en als zodanig gemarkeerd in Gedocumenteerd.

Noten

1. CBS, *CPI — Lange onderzoeksbeschrijving* (12-02-2026), hfst. 3 'Publicatie van de CPI' (geraadpleegd 22-08-2026): "De CPI wordt alleen bijgesteld als er nieuwe informatie over de verslagmaand beschikbaar komt na de publicatie van de reguliere CPI. Dit komt in de praktijk nauwelijks voor" (uitzondering: de juli-huurindex); "Bij constatering van daadwerkelijke fouten wordt de index gecorrigeerd" — een methodewijziging is geen fout in deze zin en werkt vooruit. ILO e.a., *CPI Manual* (2020) ☉ hoofdstuk revisiebeleid (v1.1).
2. CBS, 'CBS stapt over op nieuwe methode voor energieprijzen in de CPI' (30-06-2023; woordelijk, geraadpleegd 22-08-2026): oude methode "minder representatief beeld van de gehele markt"; tabellen gepubliceerde CPI en onderzoeksreeks jan. 2021–mei 2023 (jaargemiddelde 2022: 10,0 resp. 6,8 procent, nagerekend uit de maandcijfers); paragrafen 'Invoering in juni 2023 en overgangperiode' en 'Het gebruik van de CPI voor indexeringsdoeleinden'. Methoderapport: R. van de Laar & J. Daalmans, *Waarneming van energieprijzen in de CPI* (CBS, 30-06-2023). Voorpublicaties: CBS 31-10-2022 en 02-03-2023.
3. Huurverhogingsruimte en CPI-koppeling ☉ regeling en jaren (B18/B10); art. 10.1 Wet IB 2001 (B8); wettelijke koppelingen uitkeringen/minimumloon ☉ (B10).
4. Artikel, bewijsstuk twee; de verhouding verhaalvorm/zorgvuldige vorm als in B3 (Waar gebruikt).

B8 · Waar de wet ‘waarde’ zegt

Werkveld	fiscaal recht en wetgevingsleer; raakvlak met waarderingsleer (B2)
Sleutelbronnen	Wet WOZ · Wet IB 2001 (eigenwoningregeling; box 3 incl. Wet tegenbewijsregeling) · Successiewet 1956 + Uitvoeringsbesluit · wetsvoorstel 36.748 (kst-36748-3) · Belastingdienst · Waarderingskamer
Verwante blokken	B2 prijs en waarde (grondslagen; drieluik) · B9 de rechter · B6 wat de index meet · B13 besluitmomenten (corpuslijst) · B1 deelstelling ii
Versie	v0.2e, 22-08-2026
Statuut	inventarisblok — stelt per wettelijk kader vast welk waardebegrip en welke grondslag worden gehanteerd; draagt H1-deelstelling ii en de begrippenlaag van vraag 1 (§5); oordeelt niet over de juistheid van de wettelijke keuzes

Stelling

Waar de onderzochte wet- en regelgeving rond de woning ‘waarde’ zegt, is dat begrip in de aangetroffen bepalingen geoperationaliseerd als een prijsgebaseerde, geschatte marktwaarde op een peildatum, of als een nominaal gedefinieerd saldo; een grondslag van een derde type is in het corpus niet aangetroffen en zou, indien gevonden, de inventaris wijzigen. Correctieregels binnen deze grondslagen bestaan — voor investeringen, voor verhuurde staat, voor tariefinflatie — maar een bepaling die binnen een prijsverschil onderscheidt welk deel waardetoeename is, is niet aangetroffen. Dat de wet daarmee een hogere prijs als hogere waarde behandelt, is een synthese van de auteur uit deze afzonderlijke regels — geen rechtsregel.

Gedocumenteerd

De WOZ als moederbegrip. De Wet waardering onroerende zaken kent aan elke onroerende zaak een waarde toe (art. 17 lid 1) en bepaalt die waarde op “de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen” (art. 17 lid 2).¹ Dit is een geschátte marktwaarde onder wettelijke ficties (overdrachts- en verkrijgingsfictie), waarbij rond de waardepeildatum gerealiseerde verkoopprijzen van vergelijkbare woningen als invoer dienen — in de grondslagentaal van B2 een prijsgebaseerde waarderingsgrondslag op een peildatum, geen waargenomen prijs.¹²

De doorwerkingsketen. De wet definieert ‘afnemers’: bestuursorganen die op grond van een wettelijk voorschrift bevoegd zijn het vastgestelde waardegegeven te gebruiken.² Eén waardegegeven werkt door in meerdere heffingen: onroerendezaakbelastingen, het eigenwoningforfait (art. 3.112 Wet IB), de erfbelasting

voor woningen, box 3, waterschapshellingen.³ De waarderingsinfrastructuur is daarmee gedeeld; de ontvangende wetten passen wel eigen peiljaren, correcties en bijzondere waarderingsregels toe — één infrastructuur is niet één juridisch identieke eindgrondslag.

De eigenwoningreserve. Art. 3.119aa Wet IB bepaalt het vervreemdingssaldo eigen woning — de waarde van de tegenprestatie bij vervreemding, verminderd met verkoopkosten en de eigenwoningschuld — en voegt het toe aan de eigenwoningreserve.⁴ De reserve is geen statisch bedrag: zij wordt verminderd bij een volgende eigenwoningverwerving en ieder bestanddeel vervalt drie jaar na ontstaan ○ leden; zolang zij bestaat, begrenst zij de maximale eigenwoningschuld en daarmee de renteaftrek. In het drieluik van B2 is dit saldo een derde grootheid: geen herwaardering (ESR), geen actuele nettovermogenspositie, maar een nominaal gedefinieerd fiscaal saldo met eigen mutatie- en vervalregels. De Belastingdienst legt zelf uit dat de economische en de fiscale overwaarde of restschuld daardoor uiteen kunnen lopen — de fiscale eigenwoningschuld hoeft niet samen te vallen met de feitelijke hypotheek.⁵

Erfbelasting. De Successiewet waardeert het verkregene naar de waarde in het economische verkeer op het tijdstip van de verkrijging (art. 21 lid 1); voor woningen schrijft de wet de WOZ-waarde voor (lid 5 ○ woordelijk).⁶ De waardering van het activum is één stap; schulden komen in een afzonderlijke stap bij de bepaling van de belastbare verkrijging in mindering — activawaardering en nettopositie blijven juridisch gescheiden. Voor verhuurde woningen geldt bovendien de leegwaardering (lid 8 met het Uitvoeringsbesluit), sinds 2026 met een correctie: ligt de aldus berekende waarde ten minste tien procent hoger dan de waarde in het economische verkeer van de verhuurde woning, dan geldt die laatste (art. 10a lid 6 Uitvoeringsbesluit SW, Stb. 2025, 451).⁷ Een correctie binnen de prijsgebaseerde grondslag, geen ander grondslagtype.

Box 3, actuele stand. Het overbruggingsstelsel belast een forfaitair rendement over de rendementsgrondslag (bezittingen minus schulden; woningen naar WOZ-waarde ○ artikelen).⁸ Daarnaast geldt de tegenbewijsregeling: is het werkelijke rendement lager, dan wordt dát belast — en werkelijk rendement omvat waardemutaties; voor een tweede woning wordt gerekend met de WOZ-waarden aan begin en einde van het jaar, met een correctie voor investeringen die tot een hogere waarde hebben geleid ○ regels.⁹ Dat is een wettelijke decompositie — investering afgezonderd van de overige mutatie — maar binnen die overige mutatie wordt niet onderscheiden welk deel waardetoeename is.

Wetsvoorstel 36.748. Het voorstel Wet werkelijk rendement box 3 hanteert als hoofdregel een vermogensaanwasbelasting; voor onroerende zaken kiest het een vermogenswinstbenadering — de waardemutatie wordt in beginsel bij realisatie belast, niet jaarlijks ○ artikel.¹⁰ De memorie van toelichting onderscheidt nominaal en reëel rendement expliciet, benoemt inflatie als vraagstuk op stelselniveau en kiest bewust voor nominaal (kst-36748-3, §6.2; karakterisering extern tegen de bron geverifieerd).¹⁰

Elders in de wet: nominaal en reëel. De inkomstenbelasting kent in art. 10.1 de tabelcorrectiefactor: jaarlijkse inflatiecorrectie van in de wet genoemde bedragen.¹¹ De fiscale wet onderscheidt elders dus bewust nominaal van reëel; die correctie betreft de consumentenprijsinflatie van tarief- en drempelbedragen, niet de vraag welk deel van een prijs- of vermogensstijging waardetoename vertegenwoordigt.

Wat nergens is aangetroffen. Het corpus van deze inventaris: de hierboven aangehaalde wetteksten en uitvoeringsregels met hun memories van toelichting, plus de documentenlijst die als bijlage bij B13 wordt vastgelegd (met versiedatum). In dat corpus is geen bepaling aangetroffen die binnen een prijsverschil onderscheidt welk deel waardetoename is, en geen motivering van de onderlinge uitwisselbaarheid van de grondslagen voor verdelingsdoelen. De wél aangetroffen correctieregels — investeringscorrectie, leegwaarderatio, tabelcorrectiefactor — corrigeren voor investeringen, verhuurde staat en tariefinflatie, elk binnen of naast een prijsgebaseerde grondslag; geen ervan maakt het bedoelde onderscheid. Corpus-relatief; één vindplaats werkt de bevinding bij.

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- (a) In elk onderzocht kader is 'waarde' voor woningen geoperationaliseerd als een prijsgebaseerde, geschatte marktwaarde op een peildatum of als een nominaal gedefinieerd saldo; een derde grondslagtype is niet aangetroffen — inventarisbevinding, wijzigbaar door één vindplaats.
- (b) 'De wet behandelt een hogere prijs als hogere waarde' is een synthese van de auteur uit deze afzonderlijke regels — geen rechtsregel of citaat, en als synthese gemarkeerd.
- (c) Een bepaling die binnen een prijsverschil waardetoename van prijsstijging onderscheidt, is in het corpus niet aangetroffen; de aangetroffen correctieregels onderscheiden investering, verhuurde staat of tariefinflatie — niet dát. Corpus-relatief.
- (d) De eigenwoningreserve is een nominaal gedefinieerd fiscaal saldo met eigen mutatie- en vervalregels: noch een herwaardering, noch een actuele nettovermogenspositie (drieluik B2).
- (e) De weging nominaal/reëel in kst-36748-3 §6.2 betreft de correctie voor consumentenprijsinflatie; dat die weging de voorvraag van vraag 1 (§5) niet beantwoordt, is een bevinding van de auteur uit wat §6.2 wel en niet behandelt — de karakterisering van de brontekst zelf is extern geverifieerd.
- (f) De vaststelling per kader onder (a) is de begrippenlaag van vraag 1 (§5). Een motivering van de onderlinge uitwisselbaarheid van de grondslagen voor verdelingsdoelen is in het corpus niet aangetroffen — corpus-relatief; of die uitwisselbaarheid volstaat, is de zorgvuldigheidsvraag van vraag 6 (§5) en wordt hier niet geclaimd.

Wat dit blok niet claimt

Niet dat de wettelijke waardebegrippen onjuist zijn — elke grondslag is voor haar eigen doel gedefinieerd (B2) · niet dat de aangetroffen correctieregels tekortschieten · niet dat de WOZ-taxatie onzorgvuldig is · niet dat de wetgever bewust verwacht · niet dat motivering buiten het corpus ontbreekt · niet hoe groot het deel zonder waardetoeename is · niet waardoor prijzen stijgen.

Toepassing

Vraag: welk waardebegrip hanteert elke bepaling, op welke grondslag, en is die keuze gemotiveerd? Vier leesprotocollen op openbare wetteksten; herhaalbaar door derden.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	Begrippeninventaris per bepaling	wetten.overheid.nl: Wet WOZ art. 17, Wet IB art. 3.119aa, 3.112 en hfst. 5 (incl. tegenbewijsregeling), SW art. 21 + Uitvoeringsbesluit; dossier 36.748	tot welk grondslagtype elke bepaling herleidbaar is: prijsgebaseerde marktwaarde op peildatum, nominaal saldo, óf een derde type — een derde type wijzigt de inventaris (falsifier van deelstelling ii)	dat de aangetroffen grondslag onjuist is
2	Onderscheidstoets	dezelfde teksten en toelichtingen, uitdrukkelijk inclusief de correctieregels (investeringscorrectie, leegwaarderatio, tabelcorrectiefactor)	of enige bepaling of correctieregel binnen een prijsverschil waardetoeename van prijsstijging onderscheidt (falsifier van deelstelling ii)	dat het ontbreken van zo'n bepaling bewust of onjuist is
3	Motiveringstoets (corpus-relatief)	memories van toelichting (Wet WOZ, IB 2001, kst-36748-3 §6.2); documentenlijst bijlage B13	of de grondslagkeuze en de onderlinge uitwisselbaarheid voor verdelingsdoelen ergens zijn gemotiveerd; elke vindplaats werkt bevinding (f) bij	dat motivering nergens bestaat; een gevonden motivering weerlegt deelstelling ii niet
4	Doorwerkingsketen	Wet WOZ art. 1-2 ('afnemers'); Waarderingskamer-overzicht afnemers	op hoeveel heffingen één waardegegeven doorwerkt, en welke eigen correcties de ontvangende wetten toepassen	dat die doorwerking onjuist of ondoelmatig is

Samen: toetsen 1 en 2 zijn de falsifiers van H1-deelstelling ii — toets 1 op de herleidbaarheid van de grondslagen, toets 2 op het onderscheid; toets 3 voedt bevinding (f) en is geen zelfstandige falsifier; toets 4 documenteert waarom één grondslagkeuze veelvoudig doorwerkt. Toets 1 levert daarmee tevens de begrippenlaag

van vraag 1 (§5). Geen van de toetsen beoordeelt de wenselijkheid van de wettelijke keuzes.

Waar gebruikt

B1 — H1-deelstelling ii (dragend) · Vaststellingstekst — laag I; vraag 1 (§5) begrippenlaag; het criterium van vraag 6 ('een nominale prijs of prijsstijging als waarde, vermogen of rendement in aanmerking nemen') rust op de inventaris van dit blok · Begeleidende brief — vraag 1 (§5).

Begrippen → Bijlage B

WOZ-waarde (geschatte marktwaarde onder wettelijke ficties, art. 17 lid 2) · waarde in het economische verkeer · eigenwoningreserve / vervreemdingssaldo · rendementsgrondslag · tegenbewijsregeling / werkelijk rendement · investeringscorrectie · leegwaardratio · tabelcorrectiefactor (art. 10.1) · nominaal saldo (drieluik: herwaardering $\neq$ nettovermogenspositie $\neq$ wetssaldo) · afnemer (Wet WOZ) · waardepeildatum.

Brugcitaten

Geen. De institutionele citaten in dit blok (Belastingdienst; MvT 36.748) zijn bewijsstukken, geen bruglaag.

Noten

1. Wet waardering onroerende zaken, art. 17 lid 1 en 2 (tekst geverifieerd 20-08-2026, wettenbank); Waarderingskamer, vraagbaak waardebepalings, hfst. waarderingsvoorschriften (marktwaarde onder ficties; vergelijkingsmethode) ○ paragraaf.
2. Wet WOZ, art. 2 (begripsbepaling 'afnemer'); art. 1 (reikwijdte).
3. Overzicht afnemers/gebruik WOZ-waarde: Waarderingskamer ○ pagina; art. 3.112 Wet IB 2001 (eigenwoningforfait).
4. Art. 3.119aa Wet IB 2001 (geldende tekst, geraadpleegd 22-08-2026): lid 1 — "Onder vervreemdingssaldo eigen woning wordt verstaan de waarde van de tegenprestatie bij de vervreemding van een eigen woning, verminderd met de kosten ter zake van die vervreemding en verminderd met de eigenwoningschuld voor de woning"; lid 2 — afname van de reserve (o.m. met de verwervingskosten van een volgende eigen woning voor zover niet als eigenwoningschuld in aanmerking genomen); lid 3 — "De eigenwoningreserve vervalt voor zover die is toe te rekenen aan een vervreemdingssaldo eigen woning dat drie jaar geleden is toegevoegd"; lid 4 — begrip verwerving/vervreemding; bij ontbrekende tegenprestatie geldt de waarde in het economische verkeer.

5. Belastingdienst, 'Economische en fiscale overwaarde of restschuld' (bijleenregeling), geraadpleegd 20-08-2026 ☉ citaat woordelijk vastzetten vóór publicatie.
6. Successiewet 1956 (geldende tekst, geraadpleegd 22-08-2026), art. 21 lid 1: het verkregene wordt in aanmerking genomen naar de waarde in het economische verkeer op het tijdstip van de verkrijging; lid 5: "Onroerende zaken die in gebruik zijn als woning, worden in aanmerking genomen naar de volgens hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor die onroerende zaken vastgestelde waarde voor het kalenderjaar waarin de verkrijging plaatsvindt dan wel, ingeval de verkrijger daarvoor kiest, voor het op dat kalenderjaar volgende kalenderjaar" (geen tegenbewijs); schuldaftrek bij de bepaling van de belastbare verkrijging: art. 20 SW — afzonderlijke stap.
7. SW art. 21 lid 8 jo. Uitvoeringsbesluit Successiewet (leegwaardering); correctie 2026: art. 10a lid 6 Uitvoeringsbesluit Successiewet (Stb. 2025, 451) — uitsluitend indien de forfaitaire uitkomst ten minste 10% hoger is dan de WEV van de verhuurde woning; geraadpleegd 22-08-2026.
8. Wet IB 2001, hfst. 5: rendementsgrondslag; waardering woningen op WOZ ☉ actuele artikelen (overbruggingsstelsel).
9. Wet tegenbewijsregeling box 3; Belastingdienst, 'Wat is mijn werkelijk rendement' en rekenvoorbeelden (tweede woning: WOZ begin/eind jaar; correctie voor investeringen) ☉ wettelijke vindplaats.
10. Kamerstukken II, 36.748: nr. 3 (MvT), §6.2 — karakterisering extern tegen de bron geverifieerd (Bijlage C); vermogenswinstbenadering onroerende zaken ☉ artikel/MvT-paragraaf; status: EK, stemming aangehouden tot novelle (EK-nieuwsbericht 30-06-2026).
11. Art. 10.1 Wet IB 2001 (tabelcorrectiefactor) ☉ actuele toepassing.
12. Referentiewerken, geraadpleegd 20-08-2026 (bruglaag, geen vakbron): Wikipedia 'Wet waardering onroerende zaken'. De kernbegrippen van dit blok zijn wettelijke begrippen; vakbron is de wettekst zelf met haar toelichting.

B9 · De rechter

Werkveld	belastingrechtspraak; EVRM
Sleutelbronnen	HR 24-12-2021, ECLI:NL:HR:2021:1963 ('Kerstarrest') · HR 6-6-2024, ECLI:NL:HR:2024:704, :705, :771, :813 (:705 = primaire r.o.-drager; :756 afzonderlijk, rentevergoeding) · HR 14-6-2024, :855, :856, :857, :860 · HR 20-12-2024, :1788, :1878, :1879, :1882 · Wet rechtsherstel box 3 · dossier 36.748
Verwante blokken	B8 (grondslagen-inventaris) · B13 (besluitmomenten; §6.2) · B17 (reparatielijn box 3) · B2 (drieluik) · B1 deelstelling ii
Versie	v0.2c, 21-08-2026
Statuut	juridisch inventarisblok — documenteert wat de hoogste rechter in de box 3-lijn besliste en wat daarin niet is behandeld aangetroffen; geen kritiek op enige uitspraak; geen weging (grensregel)

Stelling

De Hoge Raad heeft het box 3-stelsel tweemaal gecorrigeerd: in 2021 wegens strijd met het discriminatieverbod en het eigendomsrecht (EVRM), in 2024 door ook het geboden rechtsherstel ontoereikend te oordelen en werkelijk rendement als maatstaf te nemen. In die tweede lijn heeft de Raad het rendementsbegrip zelf ingevuld: nominaal en zonder inflatiecorrectie (r.o. 5.4.4) en mét ongerealiseerde waardeveranderingen (r.o. 5.4.8).¹ De vraag welk deel van een prijs- of waardemutatie economische waardetoeename vertegenwoordigt — de voorvraag van vraag 1 (§5) — is in de onderzochte arresten niet als rechtsvraag behandeld aangetroffen. Dat is geen tekortkoming van de rechter; het documenteert dat ook langs de rechterlijke route geen antwoord op de voorvraag beschikbaar is gekomen — mede daarom wordt vraag 4 (§5) als open vraag gesteld.

Gedocumenteerd

De eerste correctie (2021). Het Kerstarrest oordeelde dat het sinds 2017 geldende forfaitaire stelsel — heffing naar een verondersteld rendement op een veronderstelde vermogensmix — in strijd is met art. 14 EVRM in samenhang met art. 1 Eerste Protocol (r.o. 3.6.1), en de Raad bood zelf rechtsherstel op basis van het werkelijk behaalde rendement (r.o. 3.6.2–3.6.3).² De wetgever antwoordde met de Overbruggingswet en de Wet rechtsherstel box 3 (B8, B17).

De tweede correctie (2024). In juni 2024 oordeelde de Raad dat ook het wettelijke rechtsherstel het verdragsrechtelijke gebrek niet wegneemt waar het forfaitaire rendement hoger is dan het werkelijke, en dat dan naar werkelijk rendement moet worden geheven (r.o. 5.3.6–5.3.8).³ De hoofddefinitie van het werkelijke rendement is in deze juni-arresten gegeven; de arresten van 14 juni 2024 passen haar toe, en de arresten van 20 december 2024 verfijnen de toepassing, met name voor onroerende zaken (waardering, investeringen, eigen gebruik).³

Het rendementsbegrip van de Raad. Voor de vaststelling van het werkelijke rendement rekent de Raad het gehele vermogen zonder aftrek van het heffingvrije vermogen (r.o. 5.4.2), zonder correctie voor inflatie (r.o. 5.4.4), zonder kostenafrek behoudens rente van schulden (○ r.o. woordelijk), en mét zowel gerealiseerde als ongerealiseerde waardeveranderingen (r.o. 5.4.8; toegepast in :855 en :860, r.o. 4.2).⁴ Daarmee ligt op het hoogste rechterlijke niveau een nominaal rendementsbegrip vast waarin een ongerealiseerde prijsmutatie van een vermogensbestanddeel als rendement telt — de vaststelling die Vaststellingstekst (laag I) aanhaalt. De motivering van deze keuzen is stelselgebonden: de Raad sluit aan bij het stelsel van de Wet IB 2001 en het rendementsbegrip dat de wetgever voor box 3 voor ogen had (r.o. 5.4.4, 5.4.8); de economische voorvraag — vertegenwoordigt die mutatie waardetoeename — maakte van het geschil geen deel uit.

Wat niet is behandeld aangetroffen. De arresten betreffen de rechtmatigheid van de héffing (discriminatie; eigendomsrecht; rechtsherstel; de definitie en berekening van het werkelijke rendement), binnen het begrippenkader van de wet. De vraag van vraag 1 (§5) is in de onderzochte arresten niet als rechtsvraag behandeld aangetroffen, en uit de arresten blijkt evenmin dat zij als rechtsvraag is opgeworpen — afwezigheidsbevinding, corpus-relatief (corpus: de in dit blok genoemde arresten; uitbreiding langs het protocol van B13).⁵

De taakverdeling — twee kanten. De Raad heeft de taakverdeling tussen rechter en wetgever in deze lijn zelf gemarkeerd, en die markering heeft twee kanten. Enerzijds: waar herstel van een rechtstekort rechtspolitieke keuzes vergt en de wet, het stelsel of de wetsgeschiedenis onvoldoende aanknopingspunten bieden, past de rechter terughoudendheid en is regelgeving in beginsel aan de wetgever (r.o. 3.6.1–3.6.2).⁶ Anderzijds: die terughoudendheid sluit eigen rechterlijk ingrijpen niet uit waar effectieve rechtsbescherming dat vereist — in 2024 verwierp de Raad uitdrukkelijk het betoog dat het herstel van het box 3-rechtstekort aan de wetgever en niet aan de rechter zou zijn (:860, r.o. 4.1.2).⁶ De arresten formuleren daarmee een taakverdeling voor het herstel van een concreet verdragsrechtelijk rechtstekort; een instantie voor de beoordeling van cumulatieve stelseffecten wijzen zij niet aan.

De plaats in het patroon. De rechterlijke lijn is de sterkste externe correctie in het corpus (B17: aanleiding ‘arrest’); zij corrigeerde de rechtmatigheid van een onderdeel, en in de onderzochte arresten bleef het begrippenkader van het samenstel onaangeroerd. Dat in deze krachtigste correctie de voorvraag niet aan de orde is gekomen, onderstreept de vindplaats-logica van Vaststellingstekst: wie een antwoord op de voorvraag wil, zal haar moeten stellen — langs de bestaande routes is zij niet vanzelf opgekomen.

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- (a) De twee correcties en hun volgorde zijn feit; de karakterisering hierboven zijn per rechtsoverweging vastgezet ○ woordelijke eindcontrole bij de volgende versie.

- (b) De Raad hanteert voor het rechtsherstel een nominaal rendementsbegrip zonder inflatiecorrectie en inclusief ongerealiseerde waardeveranderingen (r.o. 5.4.4 en 5.4.8); de motivering is stelselgebonden, geen economische waardetheorie.
- (c) De voorvraag van vraag 1 (§5) is in de onderzochte arresten niet als rechtsvraag behandeld aangetroffen, en evenmin is uit de arresten gebleken dat zij is opgeworpen — het ontbreken van een antwoord is dus geen rechterlijke keuze en geen steunbetuiging aan enige opvatting.
- (d) De arresten documenteren een taakverdeling met twee kanten — rechtspolitieke stelselkeuzes in beginsel aan de wetgever waar aanknopingspunten ontbreken, én eigen rechterlijk ingrijpen waar rechtsbescherming dat vereist (:860, r.o. 4.1.2). Een instantie voor de weging van cumulatieve effecten wijzen zij niet aan. Dat ook langs deze route geen belegde plek voor die weging zichtbaar is geworden, is mede waarom vraag 4 (§5) als open vraag wordt gesteld; de adressering van die vraag wordt niet op de arresten gebaseerd.

Wat dit blok niet claimt

Geen kritiek op enige uitspraak — de arresten worden gevolgd, niet beoordeeld · niet dat de Raad de voorvraag had moeten beantwoorden, en evenmin dat hij haar niet had kunnen behandelen — vastgesteld is alleen dat zij niet behandeld is aangetroffen · niet dat de rechtspraak de beantwoording van de voorvraag of de weging van het samenstel aan de wetgever heeft toegewezen — de arresten gaan over herstel van een verdragsrechtelijk rechtstekort, niet over de belegging van cumulatieve stelselweging · niet dat het nominale rendementsbegrip onjuist is — het is de vastgelegde maatstaf; de vraag wat zij meet, is vraag 1 · geen voorspelling over lopende of komende procedures · geen weging (grensregel).

Toepassing

Vraag: kan een derde de rechterlijke laag zelfstandig verifiëren? Vier toetsen.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	Arrestenlezing	ECLI's (rechtspraak.nl)	dat de correcties zijn gedaan zoals gekarakteriseerd (r.o.-verwijzingen in dit blok)	een oordeel over de arresten
2	Rendementsbegrip-toets	:705, r.o. 5.4.2, 5.4.4, 5.4.8	de elementen van het begrip (nominaal; geen inflatiecorrectie; ongerealiseerd erin)	dat dit begrip economische waardetoeename meet (vraag 1)
3	Voorvraag-zoektoets	dezelfde arresten; zoekprotocol B13	of de voorvraag ergens als rechtsvraag is behandeld; elke vindplaats werkt (c) bij	dat het ontbreken een keuze was
4	Taakverdelingsstoets	r.o. 3.6.1-3.6.2; :860, r.o. 4.1.2	dat de Raad een taakverdeling met twee kanten formuleert	dat daarmee een adressant voor vraag 4 is aangewezen

Samen leveren de toetsen de rechterlijke laag van deelstelling ii — narekenbaar op rechtspraak.nl, zonder één oordeel over de rechtspraak.

Waar gebruikt

B1 — H1-deelstelling ii (de wettelijke laag, rechterlijk bevestigd) · Vaststellingstekst — laag I (rendementsbegrip-zin); context bij vraag 4 (de arresten wijzen geen instantie voor cumulatieve weging aan — de vraag blijft open) · B8 — tegenbewijsregeling-context · B13/B17 — besluitmoment- en reparatielijn.

Begrippen → Bijlage B

werkelijk rendement (HR-begrip) · ongerealiseerde waardeverandering · rechtsherstel · rechtsvormende taak · art. 1 EP / art. 14 EVRM.

Brugcitaten

Geen. De bronnen zijn de arresten zelf.

Noten

1. HR 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:705, r.o. 5.4.4 (nominaal; geen inflatiecorrectie — aansluiting bij het stelsel van de Wet IB 2001) en r.o. 5.4.8 (waardeveranderingen, ook ongerealiseerd). :705 is de primaire r.o.-drager; :704, :771 en :813 (6 juni 2024) dragen de reeks.
2. HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963, r.o. 3.6.1 (strijdigheid; context r.o. 3.3–3.5) en r.o. 3.6.2–3.6.3 (rechtsherstel; werkelijk behaald rendement).
3. HR 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:704/:705, r.o. 5.3.6–5.3.8 (Herstelwet neemt het gebrek niet weg); ECLI:NL:HR:2024:756 (zelfde datum) afzonderlijk over rentevergoeding. Toepassing: HR 14 juni 2024, :855 (r.o. 4.2, ongerealiseerd koersverlies, verwijst naar :705 r.o. 5.4.8), :856, :857, :860. Verfijning onroerende zaken: HR 20 december 2024, :1788, :1878, :1879, :1882 (:1882 o.m. ongerealiseerde waardestijging tweede woning; :1879/:1882 investeringen en eigen gebruik).
4. Gehele vermogen zonder heffingvrij vermogen: :705, r.o. 5.4.2. Kostenregel (geen aftrek behoudens rente van box 3-schulden); in de aansluitende uitwerking van het werkelijke rendement in de juni-arresten ◯ r.o. woordelijk vastzetten bij de volgende versie.
5. Corpus-afbakening: de in dit blok genoemde arresten; geschilomschrijvingen betreffen verdragsrechtelijke houdbaarheid, rechtsherstel en de definitie/berekening van werkelijk rendement. Uitbreiding langs het B13-protocol.
6. Taakverdeling: ECLI:NL:HR:2021:1963, r.o. 3.6.1–3.6.2 (aanknopingspunten; terughoudendheid bij rechtspolitieke keuzes; effectieve rechtsbescherming); HR 14 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:860, r.o. 4.1.2 (verwerping van het betoog dat

herstel aan de wetgever en niet aan de rechter zou zijn); 2024-lijn voorts :705, onderdeel 5.5.

B10 · Koppelingen-inventaris

Werkveld	wettelijke en contractuele indexatie
Sleutelbronnen	Wet IB 2001 art. 10.1 · huurprijsregelgeving · Wet minimumloon (WML) · Wet koppeling met afwijkmogelijkheid (WKA) · BW art. 1:402a · Pensioenwet ☹
Verwante blokken	B6 (wat de index meet) · B7 (ijkmomenten; levert het protocol) · B8 (art. 10.1) · B18 (huurregels) · B1 deelstelling iii
Versie	v0.1c, 21-08-2026
Statuut	inventarisblok — één rij per regeling, wettelijke grondslag verplicht, geen encyclopedie ; geen oordeel over koppelingsbeleid; geen weging (grensregel)

Stelling

Lonen, uitkeringen, huren, belastingtabellen en tal van contracten zijn wettelijk of contractueel geïndexeerd — maar niet aan één maat en niet op één moment. De inventaris hieronder onderscheidt vier ankertypen: directe CPI-koppeling, CPI-afgeleide, contractloonkoppeling (waarin de CPI alleen indirect, via onderhandeling, doorwerkt) en besluitgebonden indexatie. Geen van de aangetroffen regelingen bevat een voorziening voor correctie bij later erkende meetafwijkingen (B7) — corpus-relatief. Samen met B6 en B7 draagt dit de deelstelling: de aankoop van de bestaande woning zit in geen van de maten waarop deze ketens ijken.

Gedocumenteerd

De inventaris. Eén rij per regeling; grondslag ☹ bij de volgende versie woordelijk.

Regeling	Grondslag	Anker	Ijkmoment
Belastingtabellen en bedragen IB	art. 10.1 Wet IB 2001 (tabelcorrectiefactor)	CPI-afgeleide (afgeleide prijsindex over voorgeschreven perioden ☹)	jaarlijks, begin kalenderjaar
Huurverhogingsruimte gereguleerde sector	Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte + jaarlijkse regeling ☹	wisselend per periode: inflatie(CPI)- dan wel cao-loongekoppeld ☹ jaren	jaarlijks, per 1 juli
Maximering huurverhoging geliberaliseerde sector	Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten ☹	laagste van CPI- en cao-loonvoet, met opslag ☹ actuele formule en looptijd wet	jaarlijks
Wettelijk minimumloon	art. 14 WML	contractloonontwikkeling (niet de CPI)	halfjaarlijks, 1 januari en 1 juli
Sociale uitkeringen en AOW	WKA (koppeling aan WML)	WML-keten → contractlonen	volgt WML-momenten
Kinderalimentatie en	art. 1:402a BW	loonindexcijfer (niet de	jaarlijks, 1 januari

Regeling	Grondslag	Anker	Ijkmoment
partneralimentatie		CPI)	
Pensioenuitkeringen	Pensioenwet; fondsbesluiten ○	geen wettelijke koppeling — voorwaardelijke toeslagverlening, ambitie prijs- of loonindex per fonds	per fondsbesluit
Toeslagen- en heffingsparameters	diverse indexatiebepalingen ○ selectie	overwegend CPI- afgeleiden ○	jaarlijks
Private contracten (cao's; vrije- sectorhuurcontracten; onderhouds- en dienstencontracten)	contractueel	veelal CPI-clausules; cao-lonen via onderhandeling op CPI- standen	contractdatum

De ketenstructuur. De rijen vormen ketens: cao-lonen worden onderhandeld tegen gepubliceerde CPI-standen (B7); het WML volgt de contractlonen; de uitkeringen volgen het WML. De CPI werkt daar dus indirect — via loononderhandeling — door, niet als rechtstreekse rekenregel.¹ Rechtstreekse CPI-koppeling is smaller dan het spraakgebruik “alles is aan de inflatie gekoppeld” suggereert; de precisie per rij is daarom de inhoud van dit blok.

De correctievraag. In de aangetroffen regelingen is geen bepaling gevonden die voorziet in aanpassing van eerdere indexaties bij later erkende meetafwijkingen; de methodecorrectie van 2023 (B7) werkte dan ook nergens in deze ketens terug ○ per rij te bevestigen. Corpus-relatief: het corpus is de grondslagenkolom van de tabel.

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- De indexaties vormen een stelsel van ketens met vier ankertypen en uiteenlopende ijkmomenten — niet één koppeling aan één maat.
- Rechtstreekse CPI-koppeling is beperkter dan het publieke spraakgebruik suggereert; een substantieel deel loopt via contractlonen waarin de CPI alleen als onderhandelingsgegeven doorwerkt — precisiebevinding, per rij controleerbaar.
- Een correctiemechanisme voor later erkende meetafwijkingen is in de aangetroffen grondslagen niet aangetroffen — corpus-relatief; samen met B7 (niet-reviseren) betekent dit dat ijkningen op een later als overschat erkende stand in alle aangetroffen ketens behouden bleven.
- Geen van de ankers bevat de aankoop prijs van de bestaande woning (B6) — de registratiekant van deelstelling iii op het niveau van de koppelingen.
- De inventaris is limitatief per deze lijst en uitbreidbaar volgens het protocol van B13; een aangedragen regeling krijgt een rij en de bevindingen gelden per stand van de lijst.

Wat dit blok niet claimt

Niet dat koppelingen onwenselijk zijn of anders zouden moeten · niet dat de lijst uitputtend is buiten haar eigen afbakening · geen oordeel over cao-partijen of fondsbesturen · geen kwantificering van doorwerkingen (grensregel) · niet dat de CPI de verkeerde maat voor deze doelen is (B6, bevinding e; vraag 2 §5).

Toepassing

Vraag: kan een derde elke rij verifiëren en de lijst uitbreiden? Vier protocollen; herhaalbaar.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	Grondslagcheck per rij	wettenbank; genoemde regelingen	dat elke rij een bestaande wettelijke of contractuele grondslag heeft ☉ woordelijk	dat de lijst volledig is
2	Ankertyperingen	dezelfde grondslagen	aan welk van de vier ankertypen elke regeling bindt	dat één anker juist is
3	Ijkmoment per rij	dezelfde grondslagen; B7-protocol	wanneer elke regeling ijkt en welke stand dus doorwerkt	een weging van gevolgen
4	Correctietoets	dezelfde grondslagen	of de regeling voorziet in aanpassing bij meetcorrecties; elke vindplaats werkt bevinding (c) bij	dat het ontbreken verwijtbaar is

Samen leveren de toetsen de koppelingslaag van deelstelling iii: controleerbaar per rij, uitbreidbaar per protocol, zonder oordeel.

Waar gebruikt

B1 — H1-deelstelling iii (met B6 en B7) · Artikel — de geijkt-lijst ('- én de huren') · B7 — neemt het ijkmomenten-protocol af · Vaststellingstekst — laag I; vraag 2 (§5) rust mede op deze inventaris.

Begrippen → Bijlage B

ankertype (CPI / CPI-afgeleide / contractloon / besluitgebonden) · WML-keten · indexatieclausule · correctiemechanisme (afwezigheid, corpus-relatief).

Brugcitaten

Geen.

Noten

1. Ketenstructuur: art. 14 WML (contractloonontwikkeling); WKA (koppeling uitkeringen aan WML); cao-praktijk als onderhandeling tegen CPI-standen — B7 noot 3 〇 vindplaatsen per schakel.

Overige grondslagen: zie de tabel; alle 〇 worden bij de volgende versie per rij woordelijk vastgezet (wettenbank, geldende tekst met datum).

B11 · De verdelingsfunctie

Werkveld	leer der publieke financiën; staatsrecht
Sleutelbronnen	Musgrave (1959) · Grondwet art. 81, 104, 105 · Comptabiliteitswet 2016 art. 3.1 · Aanwijzingen voor de regelgeving ☉
Verwante blokken	B1 (Musgrave en Gw gescheiden) · B13 (of gewogen is: de bevinding) · B8 (de grondslagen) · B14 (waarom zelfcorrectie uitblijft)
Versie	v0.1c, 21-08-2026
Statuut	theorieblok — documenteert dat herverdeling in de leer en in het staatsbestel een functie met eigen besluitvormingseisen is; draagt de legitimatie van de vragen 3 en 4 (§5); claimt níét dat het samenstel gewogen had moeten worden — hier bindt de grensregel het hardst

Stelling

De leer der publieke financiën behandelt de verdeling als een van de drie functies van de overheid en als een zaak van expliciete politieke keuze; zij onderscheidt daarbij beoogde herverdeling van verdelingseffecten die als bijproduct van ander beleid ontstaan. Het Nederlandse staatsbestel legt fiscale herverdeling per ontwerp bij de wetgever: belastingen worden uit kracht van een wet geheven, wetgeving en begroting lopen langs regering en Staten-Generaal, en de verantwoordingsnormen vragen bij voorstellen een toelichting op doelen en effecten. Daarmee is de vraag óf een verdelingsuitkomst is gewogen een vraag die leer en bestel zelf beantwoordbaar maken. Of dat voor het samenstel van dit dossier is gebeurd, stelt dit blok niet vast — dat is de bevinding van B13 en de vraag 3 (§5) aan de adressanten.

Gedocumenteerd

De drie functies. Musgrave onderscheidt in de leer der publieke financiën drie functies van het overheidsbudget: allocatie, verdeling en stabilisatie. De verdelingsfunctie betreft de bewuste aanpassing van de inkomens- en vermogensverdeling; de leer behandelt haar als een zaak van expliciete politieke keuze, omdat de marktuitskomst geen verdeling voortbrengt die zichzelf rechtvaardigt.¹

Beoogd en niet-beoogd. Dezelfde leer en de evaluatieliteratuur onderscheiden beoogde herverdeling (het instrument is ervoor ontworpen) van verdelingseffecten als bijproduct — uitkomsten van beleid met een ander doel. Beide categorieën zijn benoemd; voor de tweede geldt in de evaluatiekaders dat effecten in kaart gebracht kunnen en behoren te worden vóóordat over wenselijkheid wordt geoordeeld ☉ vindplaats evaluatiedoctrine.² De uitkomstvorm van vraag 2 (§5) — herverdeling als uitkomst, ongeacht oorzaak of oogmerk — sluit op deze tweede categorie aan.

Het staatsrechtelijk kader. De Grondwet bepaalt dat belastingen van het Rijk worden geheven uit kracht van een wet (art. 104), dat wetten worden vastgesteld door regering

en Staten-Generaal gezamenlijk (art. 81), en dat de begroting bij wet wordt vastgesteld (art. 105).³ Fiscale herverdeling — beoogd of als uitkomst — loopt in dit bestel per ontwerp langs de wetgever; er bestaat geen route buiten hem om.

De verantwoordingsnormen. De Comptabiliteitswet 2016 verlangt in art. 3.1 dat voorstellen met financiële gevolgen voor het Rijk een toelichting bevatten op onder meer de nagestreefde doelen, de doeltreffendheid en de doelmatigheid ◯ reikwijdte en tekst; de Aanwijzingen voor de regelgeving normeren het in kaart brengen van gevolgen van voorgenomen regelgeving ◯ aanwijzing.⁴ Deze normen zijn van de instituties zelf; dit blok voegt er geen norm aan toe.

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- (a) Dat verdeling een functie is die expliciete keuze vergt, is de leer zelf — geen norm van de auteur.
- (b) Verdelingseffecten-als-uitkomst zijn in leer en evaluatiekaders een benoemde, te inventariseren categorie; de uitkomstvorm van vraag 2 (§5) is dus geen constructie van dit dossier maar sluit aan op bestaande categorieën.
- (c) Het bestel maakt vraag 4 (§5) — welke instantie of procedure is belast — per ontwerp beantwoordbaar: de route loopt langs de wetgever, met de genoemde verantwoordingsnormen als eigen maatstaf.
- (d) Of het samenstel van dit dossier langs die maatstaven gewogen is, stelt dit blok niet vast; dat is de corpus-bevinding van B13 en de vraag aan de adressanten — dit blok legt alleen vast dat de vraag binnen de eigen kaders van leer en bestel valt.

Wat dit blok niet claimt

Niet dat het samenstel gewogen had moeten worden — de zorgvuldigheidsvraag is vraag 6 (§5) en ligt bij de adressanten · niet dat een norm is geschonden · niet welke verdeling wenselijk is · niet dat de wetgever heeft nagelaten — geen intentie- of verwijtclaim · geen weging (grensregel).

Toepassing

Vraag: kan een derde de kaders zelf nalezen en de aansluiting controleren? Vier toetsen; herhaalbaar.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	Leertoets	Musgrave (1959) en handboeken publieke financiën ◯	dat de drie functies en de verdelingsfunctie als expliciete keuze de standaardleer zijn	dat de leer normatief bindt
2	Grondwetstoets	Gw art. 81, 104, 105 (wettenbank)	dat fiscale herverdeling per ontwerp langs de wetgever loopt	dat een concrete route is verzuimd
3	Norment	CW 2016 art. 3.1;	dat	dat zij op het samenstel

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
	oets	Aanwijzingen voor de regelgeving 〇	verantwoordingsnormen voor doelen en effecten bestaan en wat hun reikwijdte is	zijn toegepast of geschonden
4	Aansluitingstoets	de bronnen van toetsen 1–3 naast de vraagtekst van Vaststellingstekst §5	of de uitkomstvorm van vraag 2 en de instantievraag van vraag 4 binnen de categorieën van leer en bestel vallen	het antwoord op die vragen

Samen leveren de toetsen de legitimatie-laag: de vragen van Vaststellingstekst zijn gesteld in de begrippen die leer en bestel zelf hanteren. Het antwoord geven ligt buiten dit blok en buiten deze kennisbasis (grensregel).

Waar gebruikt

Vaststellingstekst — de vragen 3, 4 en 6 (§5) zijn gesteld binnen de hier gedocumenteerde kaders · B1 — bevinding over Musgrave en Gw, gescheiden gehouden · Begeleidende brief — de kaderparagraaf.

Begrippen → Bijlage B

verdelingsfunctie (Musgrave) · beoogde vs niet-beoogde verdelingseffecten · legaliteitsbeginsel (art. 104 Gw) · begrotingsrecht · verantwoordingsnorm (CW 3.1).

Brugcitaten

Geen.

Noten

1. R.A. Musgrave, *The Theory of Public Finance* (1959) 〇 hoofdstuk 1 (de drie 'branches'); doorwerking in hedendaagse handboeken 〇 titel.
2. Onderscheid beoogd/bijproduct en de eis van effect-inventarisatie: evaluatie- en tax-expenditureliteratuur 〇 vindplaatsen (selectie bij de volgende versie; kandidaten: toetsingskaders beleidsevaluatie, IBO-methodiek).
3. Grondwet, art. 81, 104 en 105 (wettenbank, geldende tekst).
4. Comptabiliteitswet 2016, art. 3.1 〇 tekst en reikwijdte; Aanwijzingen voor de regelgeving 〇 aanwijzing over gevolgenanalyse.

B12 · De nationale rekeningen

Werkveld	nationale rekeningen (ESR 2010 / SNA 2008)
Sleutelbronnen	Verordening (EU) 549/2013 (ESR 2010) · SNA 2008 · CBS Nationale rekeningen en sectorrekeningen huishoudens
Verwante blokken	B2 (herwaardering $\neq$ nettovermogenspositie; toets 4) · B5 (reeksen) · B6 (consumptieafbakening) · B3 (geen deflatie zonder maatstaf) · B1 deelstelling i
Versie	v0.1d, 22-08-2026
Statuut	boekhoudblok — documenteert hoe het rekeningenstelsel vermogensmutaties registreert en afbakt; draagt de registratiekant van H1·deelstelling i (via B2, toets 4); oordeelt niet over het stelsel en noemt geen mutatie ‘echt’ of ‘papier’

Stelling

Het Europees Systeem van Rekeningen splitst elke vermogensmutatie in drie stromen: transacties, overige volumemutaties en herwaarderingen. Een prijsstijging van een bestaande woning zonder verandering aan het actief is in dit stelsel een herwaardering: zij verhoogt het vermogen op de balans en behoort niet tot productie of inkomen. Voor Nederlandse huishoudens is de eigen woning het grootste niet-financiële actief en zijn herwaarderingen in de onderzochte periode de dominante bron van de vermogensmutatie op die post $\circ$ verhouding per jaar. Het stelsel registreert dit onderscheid zelf; dit blok voegt er geen oordeel aan toe.

Gedocumenteerd

Het drieluik van mutaties. ESR 2010 verantwoordt de overgang van openings- naar slotbalans per sector via drie rekeningen: de kapitaal- en financiële rekening (transacties: kopen, verkopen, investeren, sparen), de rekening voor overige volumemutaties (ontdekking, vernietiging, herclassificatie) en de herwaarderingsrekening (nominale waarderingswinsten en -verliezen doordat prijzen van bestaande activa veranderen).¹ De drie stromen zijn definitorisch uitputtend en sluiten elkaar uit: elke euro balansmutatie valt in precies één ervan; in de gepubliceerde CBS-tabellen komt daarnaast een post ‘statistisch verschil’ voor, een aansluitingsrestant dat geen vierde mutatiebron is (CBS StatLine 85953NED).

Wat een herwaardering is en niet is. Een herwaardering ontstaat zonder dat het actief verandert en zonder transactie; zij is per definitie geen productie, geen inkomen en geen besparing.² Het bbp meet productie; vermogensmutaties uit herwaardering lopen buiten het bbp om. Het stelsel spreekt zich niet uit over de vraag welke economische grootheid bij een herwaardering is toegenomen — het registreert de prijsverandering (B2; uit een prijsverschil volgt dat ook niet).

De huishoudbalans. In de sectorrekeningen van het CBS zijn de posten ‘woningen’ en ‘grond onder woningen’ — door het CBS afzonderlijk geboekt — samen het grootste

niet-financiële actief van huishoudens ○ stand en jaar; de jaarlijkse mutatie van die posten wordt gepubliceerd met de uitsplitsing naar de drie stromen.³ In de jaren van sterke prijsstijging overtreffen de herwaarderingen de netto-investeringen op deze post ruimschoots ○ jaren en verhouding — de waarneming die B2, toets 4, als leesprotocol hanteert.

De aansluiting met de andere maten. De consumptieafbakening van de CPI (B6) en de vermogensregistratie van de nationale rekeningen zijn twee toepassingen van hetzelfde stelselonderscheid: de woondienst is consumptie en telt in productie en prijsindex; de woning is een actief en muteert op de balans.⁴ De nettovermogenspositie van een huishouden (marktwaarde minus schuld) is een balansstand, geen stroom; de herwaardering is één van de stromen die haar veranderen — het onderscheid dat B2, bevinding (b), draagt.

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- (a) Het rekeningenstelsel onderscheidt zelf, definitoisch en uitputtend, prijsveranderingen van bestaande activa (herwaarderingen) van productie, inkomen en investering — het registratiefeit onder H1-deelstelling i.
- (b) Voor de post woningen van huishoudens zijn herwaarderingen in de onderzochte periode de dominante mutatiebron ○ — een uit de gepubliceerde uitsplitsing afleesbare waarneming, geen schatting van dit blok.
- (c) Het stelsel kwalificeert herwaarderingen niet — niet als ‘echte’ en niet als ‘papieren’ vermogensgroei; elke kwalificatie in het publieke debat is een toevoeging aan, niet een citaat uit, de rekeningen.
- (d) De begrippen van dit blok (herwaardering, balansstand, stroom) zijn de registratielaag van vraag 1 (§5); of en hoe de geregistreerde herwaarderingen in beleid en wetgeving worden gewogen, is vraag 3 (§5) en wordt hier niet beantwoord.

Wat dit blok niet claimt

Niet dat herwaarderingen ‘geen echte welvaart’ zijn — het stelsel kwalificeert niet en dit blok evenmin · niet waardoor de prijzen stegen (B3, B4) · niet welk deel waardetoeename is (B2) · niet dat het stelsel tekortschiet · geen weging of verdelingsoordeel (grensregel).

Toepassing

Vraag: kan een derde de registratie en de uitsplitsing zelfstandig nalezen? Drie leesprotocollen; alle op openbare bronnen; herhaalbaar.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	Definitietoets	ESR 2010 (Verordening 549/2013), hoofdstukken vermogensmutaties ○ paragrafen	dat de drie stromen definitoisch uitputtend zijn en herwaardering geen productie of	dat die definities de juiste zijn

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
			inkomen is	
2	Balansreconstructie	CBS sectorrekeningen huishoudens, post woningen, uitsplitsing mutaties ○ tabelnummer	welk deel van de jaarlijkse vermogensmutatie herwaardering is en welk deel investering	of de herwaardering 'echt' of 'illusoir' is; waardoor zij ontstond
3	Afbakeningstoets	ESR/SNA-consumptiedefinities naast de CPI-afbakening (B6)	dat prijsindex en vermogensregistratie hetzelfde stelselonderscheid toepassen	dat die afbakening onjuist is

Samen documenteren de toetsen dat het onderscheid waarop de kennisbasis rust geen constructie van de auteur is, maar de registratiepraktijk van de instituties zelf. Verklaren, kwalificeren en wegen liggen buiten dit blok.

Waar gebruikt

B1 — H1-deelstelling i (registratiekant, via B2 toets 4) · B2 — bevinding (b) en toets 4 · Artikel — de balanspassages · Vaststellingstekst — laag I; vraag 1 (§5) registratielaag.

Begrippen → Bijlage B

herwaardering / holding gains (zie B2) · transacties vs overige volumemutaties · balansstand vs stroom · sectorrekeningen · niet-financiële activa.

Brugcitaten

Geen. De bronnen van dit blok zijn het stelsel zelf.

Noten

1. Verordening (EU) nr. 549/2013 (ESR 2010), hoofdstuk 6 'Overige mutaties in activa' en de balansen (hoofdstuk 7) ○ paragrafen; SNA 2008, hoofdstuk 12.
2. ESR 2010, herwaarderingsrekening: nominale waarderingswinsten/-verliezen ○ paragraaf; afbakening t.o.v. productie en inkomen: ESR hoofdstukken 1 en 8 ○.
3. CBS, Nationale rekeningen — sectorrekeningen huishoudens: balans niet-financiële activa, post woningen, mutatie-uitsplitsing ○ StatLine-tabelnummer; stand grootste actief ○ jaar; verhouding herwaardering/investering ○ jaren.
4. ESR/SNA: consumptie van woondiensten (incl. toegerekende huur eigenaar-bewoners) in productie en bestedingen; de woning als vast actief — aansluiting met CPI-afbakening: B6 noot 3.

B13 · Besluitmomenten en wegingen

Werkveld	wetsgeschiedenis en beleidsdossiers
Sleutelbronnen	memories van toelichting (Wet WOZ; Wet IB 2001; bijleenregeling; box 3-wetgeving; 36.748) · IBO Vermogensverdeling (2022) · Bouwstenen voor een beter belastingstelsel (2020) · CPI/HICP-besluitlijn (B6)
Verwante blokken	B1 (H2, dragend) · B8 (grondslagen-inventaris; verwijst naar de bijlage) · B6/B7 (meetkaders) · B9 (de rechter) · B17 (reparatiepatroon)
Versie	v0.2d, 22-08-2026
Statuut	corpusblok — draagt H2 (de wegingsbevinding, corpus-relatief) en levert de limitatieve documentenlijst (bijlage) waarnaar B8 en H2 verwijzen; documenteert per besluitmoment wat daar gewogen wérd; voert zelf geen weging uit (grensregel: de kennisbasis eindigt waar vraag 3 begint)

Stelling

Voor de bepalingen en maten van dit dossier bestaan gedocumenteerde besluitmomenten, elk met een toelichting waarin de wetgever of de instelling verantwoordt wat is afgewogen. Het corpus is limitatief opgesomd in de bijlage bij dit blok en bestaat uit de aangehaalde toelichtingen en de daar genoemde stukken; het is niet de volledige parlementaire behandeling en niet ‘de wetsgeschiedenis’. Binnen dat corpus is per moment gedocumenteerd wélke afweging daar is gemaakt; een weging van het samenstel op zijn verdelingseffect in de uitkomstvorm van vraag 2 (§5), of een behandeling van de voorvraag van vraag 1 (§5), is daarbij niet aangetroffen. De bevinding is corpus-relatief en weerlegbaar: één vindplaats werkt haar bij. Dit is de stelling van H2; zij staat los van de herverdelingshypothese H1.

Gedocumenteerd

Wet WOZ (1997). De memorie van toelichting verantwoordt de wet als uniformering: één waardebepaling voor meerdere heffingen, ter vervanging van uiteenlopende gemeentelijke praktijken; gewogen zijn uniformiteit, uitvoerbaarheid en doelmatigheid.¹ Het begrip ‘waarde’ zelf wordt geoperationaliseerd (B8), niet geproblematiseerd ☹ paginacontrole.

Wet IB 2001 en de bijleenregeling (2004). De boxenstructuur en de eigenwoningregeling zijn in de toelichting verantwoord op draagkracht, eenvoud en budgettaire beheersing; de bijleenregeling (art. 3.119aa) op het beperken van de renteaftrek na verzilvering van eigen vermogen — voorkomen dat vrijgekomen eigen middelen buiten de woning worden aangewend met behoud van volledige aftrek; de regering stelde daarbij uitdrukkelijk dat de regeling geen impuls tot aflossen beoogt te geven.² Elk een eigen, gedocumenteerd doel; een onderscheid binnen het

vervreemdingssaldo naar het deel dat waardetoeename vertegenwoordigt, is in de toelichting niet aangetroffen ○.

De meetkaders. De Europese besluitlijn over de eigenaarswoondienst in de HICP (2018–2026, gedocumenteerd in B6) weegt meetbaarheid, vergelijkbaarheid en harmonisatie; het gebruik van de nationale index als indexatiegrondslag is in die stukken een gegeven, geen voorwerp van weging ○.³ De CBS-methodewijziging van 2023 (energieprijzen) is verantwoord op meetnauwkeurigheid; het CBS besprak daarbij het indexeringsgebruik van de CPI uitdrukkelijk als reden om gepubliceerde cijfers niet te herzien; een weging van de verdelingsdoorwerking op eerder geïndexeerde bedragen is in dat besluit niet aangetroffen (B7).³

De box 3-lijn. Na de arresten van de Hoge Raad (2021; 2024 — de rechterlijke laag zelf: B9) volgden de Overbruggingswet, de tegenbewijsregeling en het wetsvoorstel 36.748. De memorie van toelichting bij 36.748 bevat het meest expliciete in het corpus aangetroffen wegingsmoment: §6.2 onderscheidt nominaal en reëel rendement, benoemt inflatie als vraagstuk op stelselniveau en kiest gemotiveerd voor nominaal.⁴ Die weging betreft de correctie voor consumentenprijsinflatie; een behandeling van de voorvraag van vraag 1 (§5) — welk deel van een prijs- of vermogensstijging waardetoeename vertegenwoordigt — is er niet in aangetroffen (afwezigheidsbevinding; de karakterisering van de brontekst zelf is extern geverifieerd, zie B8 bevinding e).⁴

De domeinoverstijgende stukken. Het IBO Vermogensverdeling (2022) en Bouwstenen voor een beter belastingstelsel (2020) zijn de zwaarste kandidaat-vindplaatsen in de gelezen eerste ring van het corpus: beide behandelen de vermogensverdeling en de fiscale behandeling van de eigen woning domeinoverstijgend.⁵ Juist daarom zijn zij integraal opgenomen: de bevinding van dit blok is tegen de zwaarste kandidaten getoetst. De specifieke weging van vraag 2 — het samenstel, in uitkomstvorm, ongeacht de oorzaak van de prijsstijging — en de voorvraag van vraag 1 zijn er niet in aangetroffen ○ paginacontrole bij de volgende versie.⁵

Het corpus en zijn protocol. De bijlage bij dit blok bevat de limitatieve documentenlijst met raadpleegdatum; B8 en H2 verwijzen ernaar. De bijlage onderscheidt een eerste ring (gelezen) en een aangekondigde tweede ring — de voor de hand liggende kandidaat-vindplaatsen die vóór vaststelling langs toets 3 worden gelezen en dan aan het corpus worden toegevoegd; de bevindingen gelden per stand van de gelezen ring. Uitbreidingsprotocol: een aangedragen document wordt aan de lijst toegevoegd, langs het zoekprotocol van toets 3 gelezen, en de bevinding wordt bijgewerkt — gevonden weging wijzigt H2, en dat is de bedoeling van de vorm.

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- (a) Per besluitmoment in het corpus is gedocumenteerd wat daar is gewogen — steeds een eigen, legitiem doel: uniformiteit, uitvoerbaarheid, aftrekbeperking na verzilvering, budgettaire beheersing, meetnauwkeurigheid, rechtsherstel, inflatiecorrectie op stelselniveau.

- (b) Een weging van het samenstel op zijn verdelingseffect in de uitkomstvorm van vraag 2 (§5) is in het corpus niet aangetroffen — H2; corpus-relatief; weerlegbaar door één vindplaats.
- (c) Een behandeling van de voorvraag van vraag 1 (§5) is in het corpus niet aangetroffen, ook niet op het meest expliciete aangetroffen wegingsmoment (kst-36748-3, §6.2) — afwezigheidsbevinding; deelfeit over §6.2 extern geverifieerd.
- (d) De zwaarste kandidaat-stukken in de gelezen eerste ring (IBO 2022; Bouwstenen 2020) maken deel uit van het corpus; de bevinding is dus niet op afwezigheid van tegenkandidaten gebouwd.
- (e) Een moment waarop het samenstel als geheel ter besluitvorming voorlag, is in het corpus niet aangetroffen — feit over de aangetroffen stukken; de institutionele vraag die dit oproept, is vraag 4 en 5 (§5) en wordt hier niet beantwoord.

Wat dit blok niet claimt

Niet dat de afzonderlijke wegingen ondeugdelijk waren — elk moment woog een eigen doel · niet dat weging buiten het corpus ontbreekt · niet dat enige instantie iets heeft nagelaten — de bevinding beschrijft stukken, geen personen of intenties · geen eigen weging van het samenstel (grensregel) · niet dat H1 juist is — H2 staat er los van.

Toepassing

Vraag: kan een derde het corpus reconstrueren en de bevinding zelfstandig toetsen? Vier protocollen; herhaalbaar.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	Corpusreconstructie	de bijlage; alle documenten openbaar (wettenbank, officiële bekendmaking en.nl, rijksoverheid.nl, CBS, Eurostat, ECB)	dat het corpus limitatief, gedateerd en ophaalbaar is	dat het corpus volledig is buiten zijn eigen afbakening
2	Wegingsinventaris per moment	de toelichting per besluitmoment	wat op elk moment blijkens de toelichting is gewogen	dat die weging ondeugdelijk was
3	Zoekprotocol vraag 2 en voorvraag	dezelfde teksten; zoektermen en leeswijze in de bijlage ○ uitschrijven	of de weging van het samenstel (uitkomstvorm) of de voorvraag ergens voorkomt; elke vindplaats werkt H2 bij	dat het ontbreken bewust of verwijtbaar is
4	Uitbreidingstoets	een aangedragen nieuw document	hoe het corpus groeit en de bevinding meebeweegt	—

Samen maken de toetsen H2 tot wat zij moet zijn: een weerlegbare, door derden herhaalbare afwezigheidsbevinding tegen een benoemd corpus — geen oordeel, geen weging, geen verwijt.

Waar gebruikt

B1 — H2 (dragend) · B8 — toets 3 en corpusverwijzing · Vaststellingstekst — vragen 3 en 5 (§5); laag II · Begeleidende brief — de vindplaats-eis rust op dit blok.

Begrippen → Bijlage B

corpus-relativiteit · besluitmoment · wegingsinventaris · uitbreidingsprotocol.

Brugcitaten

Geen. De bronnen van dit blok zijn de besluitstukken zelf.

Noten

1. Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3 (MvT Wet WOZ) ○ paragrafen uniformering/doelmatigheid.
 2. Kamerstukken II 1998/99, 26 727, nr. 3 (MvT Wet IB 2001) ○; bijleenregeling: Belastingplan 2004, Kamerstukken 2003/04, 29 210 (o.m. EK-stuk C: 'bijleenregeling geen impuls zal geven aan het aflossen'; geraadpleegd 22-08-2026) ○ nr. en paragrafen MvT.
 3. Besluitlijn HICP/OOH: zie B6 noot 7 (Commissie 2018; ECB 2021; Eurostat 2023; ECB 2025); CBS, 'Nieuwe methode energieprijzen in de CPI', 30-06-2023, par. 'Het gebruik van de CPI voor indexeringsdoeleinden' (geraadpleegd 22-08-2026) (B7).
 4. Kamerstukken II, 36 748, nr. 3 (MvT), §6.2 — karakterisering extern tegen de bron geverifieerd (Bijlage C); HR-arresten: B9.
 5. IBO Vermogensverdeling, *Licht uit, spot aan: de vermogensverdeling* (2022) ○ paginacontrole; *Bouwstenen voor een beter belastingstelsel* (2020) ○ deelrapporten en paginacontrole.
-

Bijlage bij B13 — het corpus (limitatief; raadpleegdatum 20-08-2026; versies ○ bij de volgende versie vastzetten)

Afbakening: het corpus bestaat uit de hieronder genoemde stukken — memories van toelichting en genoemde rapporten en methodedocumenten — en omvat niet de volledige parlementaire behandeling van de genoemde wetten; de bevindingen van dit blok gelden voor dit corpus en niet voor 'de wetsgeschiedenis'.

Wetteksten (wettenbank, geldende tekst): Wet waardering onroerende zaken · Wet IB 2001 (art. 3.112, 3.119aa; hoofdstuk 5 incl. tegenbewijsregeling; art. 10.1) · Successiewet 1956 (art. 21) + Uitvoeringsbesluit · Wet tegenbewijsregeling box 3.

Toelichtingen en dossiers: Kamerstukken II 22 885, nr. 3 (Wet WOZ) · 26 727, nr. 3 (Wet IB 2001) · 29 210 ☉ (bijleenregeling) · 31 930 ☉ (wijziging Successiewet 2010, WOZ-waardering woningen) · dossier 36 748 (nrs. 2, 3 ☉ en EK-stand).

Domeinoverstijgend: IBO Vermogensverdeling (2022) · Bouwstenen voor een beter belastingstelsel (2020) ☉ deelrapporten.

Meetskaders: CBS, CPI lange onderzoeksbeschrijving (2026) en 'Prijsontwikkeling van huisvesting in de CPI' (2026) · Europese Commissie, rapport 2018 (OOH/HICP) · ECB, strategieherziening 2021 (OOH-aanbeveling) · Eurostat, rapport 2023 (KS-TC-23-001) · CBS-methodebericht energieprijzen 2023 ☉.

Uitvoerder: Belastingdienst, 'Economische en fiscale overwaarde of restschuld' en werkelijk-rendementpagina's (geraadpleegd 20-08-2026) ☉ woordelijk.

Tweede ring — aangekondigde uitbreiding (vóór vaststelling langs toets 3 te lezen en dan toe te voegen): adviezen van de Raad van State bij de hierboven genoemde wetten ☉ vindplaatsen · rapport commissie-Van Dijkhuizen (2013) ☉ · rapporten Studiegroep Begrotingsruimte ☉ selectie · CPB/SCP-publicaties over vermogen en wonen ☉ selectie. Tot die lezing gelden de bevindingen voor de eerste ring; elke lezing die een vindplaats oplevert, werkt H2 bij.

Protocol: toevoeging op aandragen of via de tweede ring; elk document met vindplaats en raadpleeg-/versiedatum; bevindingen (b), (c) en (e) gelden per stand van de gelezen lijst.

B14 · Waarom zelfcorrectie uitblijft

Werkveld	politieke economie; bestuurskunde; institutionele economie
Sleutelbronnen	North (1990) · Pierson (2004) · Olson (1965) · Jacobs (2011) · Fernandez & Rodrik (1991) · coördinatieliteratuur ☹
Verwante blokken	B13 (het patroon: bevinding e) · B17 (reparatiepatroon) · B7 (niet-reviseren) · B10 (geijkte ketens) · B11 (de kaders)
Versie	v0.2c, 22-08-2026
Statuut	kandidaat-verklaringsblok — documenteert uit de literatuur waarom stelsels een samenstel als dit zelden endogeen corrigeren; kandidaat-verklaringen, geen vaststelling over dit geval; géén intentie-, verwijt- of nalatigheidsclaims; geen weging (grensregel)

Stelling

Het corpus toont correcties op onderdeel-niveau — een meetmethode wordt aangepast (B7), rechtsherstel wordt geboden (B8), reparatiewetten volgen (B17) — maar geen moment waarop het samenstel als geheel voorlag (B13, bevinding e). De politiek-economische en bestuurskundige literatuur documenteert meerdere mechanismen die dit patroon kunnen verklaren zonder bij enige betrokkene een intentie te veronderstellen: elk onderdeel kan zijn eigen doel naar behoren dienen terwijl het geheel niemands opdracht is. Dit blok geeft die kandidaat-verklaringen toegeschreven weer; welke werkzaam zijn en in welke mate, stelt het niet vast.

Gedocumenteerd

Het te verklaren patroon. De correcties in het corpus zijn steeds per onderdeel: de meetmethode (2023), het box 3-stelsel na rechterlijke uitspraken, afzonderlijke reparaties. Elk correctiemoment had een eigenaar — een bureau, een wetgever na een arrest. Voor het samenstel is in het corpus geen eigenaar en geen correctiemoment aangetroffen (B13, bevindingen b en e; corpus-relatief).

Kandidaat 1 — verdeeld eigenaarschap. De onderdelen vallen onder verschillende instituties met verschillende mandaten: fiscale wetgeving, prijsstatistiek, monetair beleid, huurregelgeving, begroting. De bestuurskundige literatuur documenteert dat domeinoverstijgende vraagstukken in verkokerde stelsels structureel onderbedeeld raken: elke instantie optimaliseert binnen haar mandaat, en het geheel valt buiten elk mandaat ☹ vindplaats coördinatieliteratuur.¹

Kandidaat 2 — padafhankelijkheid. De institutionele economie documenteert dat gegroeide arrangementen zichzelf verankeren: beslissingen scheppen aangepaste verwachtingen, contracten en belangen, waardoor de kosten van omkeren stijgen met de tijd (North; Pierson: increasing returns in de politiek).² De geijkte ketens van B10 en het niet-reviseren van B7 zijn hiervan gedocumenteerde voorbeelden binnen dit dossier: elke ijking maakt herzien duurder.

Kandidaat 3 — tijdshorizon. De politieke economie documenteert de asymmetrie tussen electorale cycli en lange doorwerkingstermijnen: kosten van een correctie vallen nu en zijn zichtbaar, baten vallen later en zijn diffuus; beleid met die structuur komt stelselmatig moeilijk tot stand (Jacobs; de klassieke cyclus-literatuur).³ De doorwerkingstermijnen in dit dossier — indexatieketens, vermogensopbouw, erfenissen — beslaan decennia.

Kandidaat 4 — concentratie en diffusie. De collectieve-actieliteratuur documenteert dat geconcentreerde, georganiseerde belangen zich effectiever laten gelden dan diffuse (Olson), en dat onzekerheid over wie bij hervorming wint de status quo bevoordeelt (Fernandez & Rodrik).⁴ In dit dossier staan de bestaande posities geconcentreerd en gedocumenteerd (bezitters; budgettaire afhankelijkheid van bestaande grondslagen), terwijl de last bij toetreders ligt — per definitie een groep die pas ontstaat op het moment van toetreden en tot die tijd geen georganiseerde stem heeft.

Kandidaat 5 — budgettaire verwevenheid. De grondslagen van het samenstel dragen begrotingen (WOZ-keten, overdrachtsbelasting, box 3-opbrengst, eigenwoningregime); elke correctie is daarmee tegelijk een dekkingsvraag. De begrotingsliteratuur documenteert dat maatregelen met een gevestigde opbrengst een eigen bestendingsdynamiek kennen — vindplaats.⁵

Wat de kandidaten gemeen hebben. Geen van de vijf vereist kwade trouw, afspraak of zelfs bewustzijn van het geheel: zij verklaren het uitblijven van samenstel-correctie uit louter behoorlijke taakvervulling per onderdeel. Het artikel vat dit samen in de zin dat de dader geen naam heeft — verhaalvorm; de zorgvuldige vorm is dat de afwezigheid van een eigenaar een structuurkenmerk is, geen daad.

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- (a) Het patroon — correctie per onderdeel, geen aangetroffen samenstel-moment — is elders in de kennisbasis gedocumenteerd (B7, B13, B17); dit blok voegt daaraan geen nieuw feit toe.
- (b) De literatuur biedt ten minste vijf mechanismen die dit patroon verklaren zonder intentie te veronderstellen — toegeschreven weergegeven.
- (c) Of en in welke mate deze mechanismen hier werkzaam zijn, is niet vastgesteld en wordt niet geclaimd; het zijn kandidaat-verklaringen.
- (d) De vragen van Vaststellingstekst sluiten aan op wat de literatuur als het ontbrekende beschrijft — een moment en een instantie waar het geheel voorligt (vragen 3, 4 en 5, §5); dat is een aansluitingsbevinding zoals B11 (b), geen behoren-claim.

Wat dit blok niet claimt

Geen intentie, afspraak of kwade trouw bij enige institutie of persoon · niet dat correctie onmogelijk is · niet dat de mechanismen bewezen werkzaam zijn in dit geval · niet dat iemand zijn taak verzaakte — de kandidaten verklaren juist bij behoorlijke taakvervulling · geen weging en geen beleidsvoorschrift (grensregel).

Toepassing

Vraag: hoe toets je kandidaat-verklaringen zonder ze te bewijzen? Vier protocollen.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	Patroontoets	B13-corpus en B17-inventaris	dat correcties in het corpus per onderdeel plaatsvonden en een samenstel-moment niet is aangetroffen	dat het patroon buiten het corpus geldt
2	Literatuurtoets	de aangehaalde werken	dat de vijf mechanismen daar staan zoals weergegeven	dat zij hier werkzaam zijn
3	Structuurkenmerken-toets	mandaatbeschrijvingen instituties; begrotingsstukken; B10-ketens ◯ selectie	dat de structuurkenmerken die de kandidaten veronderstellen (verdeelde mandaten, gekijkte ketens, budgettaire afhankelijkheid) voor Nederland documenteerbaar aanwezig zijn	dat daarmee de verklaring bewezen is
4	Falsificatietoets	het uitbreidingsprotocol van B13	wat de kandidaten zou weerleggen: een aangetroffen samenstelling of een endogene correctie van het geheel werkt bevinding (a) en daarmee de verklaringsvraag bij	—

Samen houden de toetsen dit blok op zijn statuut: het patroon is feit, de verklaringen zijn kandidaten, de toetsbaarheid is geregeld.

Waar gebruikt

Artikel — ‘De dader heeft geen naam’ (verhaalvorm; dit blok is de zorgvuldige vorm) · Vaststellingstekst — vraag 5 (§5): de waarborg-vraag; vragen 3 en 4 · B16 (draagvlak: wat het patroon met vertrouwen doet) · TNBC-doctrine (buiten dit dossier).

Begrippen → Bijlage B

kandidaat-verklaring · verdeeld eigenaarschap / verkokering · padafhankelijkheid (increasing returns) · tijdshorizonprobleem · geconcentreerde baten, diffuse lasten · status-quo-bias · budgettaire bestendinging.

Brugcitaten

Artikel: “de dader heeft geen naam” — verhaalvorm, gemarkeerd in Gedocumenteerd; geen zelfstandige bewijsfunctie.

Noten

1. Coördinatie- en verkokeringsliteratuur ○ selectie bij de volgende versie (kandidaten: Scharpf over negatieve coördinatie; 6, ‘joined-up government’-literatuur).
2. D.C. North, *Institutions, Institutional Change and Economic Performance* (1990); P. Pierson, *Politics in Time* (2004), hfst. increasing returns ○ pagina’s.
3. A.M. Jacobs, *Governing for the Long Term* (2011) ○ hoofdstuk; klassieke cyclusliteratuur (Nordhaus 1975) ○.
4. M. Olson, *The Logic of Collective Action* (1965); R. Fernandez & D. Rodrik, ‘Resistance to reform: status quo bias in the presence of individual-specific uncertainty’, *American Economic Review* 81 (1991).
5. Begrotings- en padafhankelijkheidsliteratuur over gevestigde opbrengsten ○ selectie.

B15 · Erven

Werkveld	vermogensoverdracht; fiscale statistiek
Sleutelbronnen	CBS nalatenschaps- en vermogensstatistiek ○ · Successiewet (B8) · erfstromenliteratuur (Piketty; Alvaredo/Garbinti/Piketty ○)
Verwante blokken	B8 (SW-mechanica) · B2 (drieluik: wat vererft) · B12 (balansstand) · B16 (draagvlak) · B1 (geen hypothese-drager)
Versie	v0.1d, 22-08-2026
Statuut	inventarisblok over de erfroute — documenteert samenstelling, fiscale behandeling en verdeling van nalatenschappen; draagt geen hypothese; neemt geen standpunt over erfbelasting in; geen weging (grensregel)

Stelling

Nalatenschappen bestaan in Nederland voor een aanzienlijk deel uit woningvermogen ○ aandeel. De erfbelasting waardeert de woning op de WOZ-waarde (art. 21 SW) en brengt schulden in een afzonderlijke stap in mindering (art. 20 SW; B8); per saldo wordt bij vererving een nettovermogenspositie overgedragen en belast waarin het prijsverschil zit dat, blijkens B2, niet zelfstandig als waardetoeename is vastgesteld. Het publieke debat voert de erfenis vooral op individueel niveau (toeval, geen verdienste); de literatuur documenteert daarnaast het cohortniveau, waarop erfstromen de vermogensoverdracht tussen generaties vormen. Beide niveaus zijn gedocumenteerde perspectieven; de toegang tot de erfroute is binnen een cohort bovendien ongelijk verdeeld ○. Dit blok documenteert deze feiten en beslist geen van de debatten.

Gedocumenteerd

Wat er vererft. In de nalatenschapsstatistiek is de eigen woning een van de grootste bestanddelen van het nagelaten vermogen ○ CBS-cijfer en jaar; de omvang van de jaarlijkse erf- en schenkstroom is gedocumenteerd en gegroeid ○ reeks.¹ Wat civielrechtelijk overgaat en fiscaal wordt gewaardeerd is de nettovermogenspositie: activa tegen de voorgeschreven waardering (voor woningen de WOZ-waarde, B8) minus schulden — de balansstand van B2 en B12, inclusief het deel dat uit herwaardering bestaat.²

De fiscale behandeling. De Successiewet waardeert de woning op de WOZ-waarde en belast de verkrijging (B8, met de leegwaardering en de 2026-correctie voor verhuurde woningen aldaar). B8 stelt vast dat in het corpus geen bepaling is aangetroffen die binnen die verkrijging onderscheidt naar het deel dat waardetoeename vertegenwoordigt — de erfroute importeert dus de begrippenvraag van vraag 1 (§5), en voegt er geen eigen beantwoording aan toe.²

Twee niveaus van analyse. De literatuur over vermogensoverdracht onderscheidt het individuele niveau (een verkrijging is voor de ontvanger toeval, geen verdienste) van het cohort- of generatieniveau (de som van erfstromen is de overdracht van vermogen

van de ene generatie naar de volgende; de verhouding tussen geërfd en zelfverworven vermogen is een gedocumenteerde onderzoeksgrootheid (Piketty c.s.).³ Het artikel zet deze niveaus retorisch tegenover elkaar (“op generatieniveau ligt het precies andersom”) — verhaalvorm; de zorgvuldige vorm is dat beide niveaus geldige, gedocumenteerde perspectieven zijn die verschillende vragen beantwoorden, en dat een debat dat alleen het individuele niveau voert een gedocumenteerd tweede niveau onbesproken laat.

De verdeling van de route. Binnen een cohort is de erfroute ongelijk verdeeld: wie ouders met een (afbetaalde) woning heeft, erft woningvermogen; wie niet, erft het niet — de samenhang tussen ouderlijk woningbezit en ontvangen vermogen is in de statistiek gedocumenteerd (CBS/literatuur).⁴ Voor de toetreders zonder die route bestaat de nooduitgang niet; dat is een verdelingsfeit binnen de generatie, geen oordeel.

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- (a) Woningvermogen is een hoofdbestanddeel van de Nederlandse erfstroom — feit uit de statistiek.
- (b) De erfroute draagt de begrippenvraag ongewijzigd over: geheven wordt over een som waarin het niet als waardetoeename vastgestelde deel zit (import van B8/B2; geen nieuwe claim).
- (c) Individueel en cohortniveau zijn beide gedocumenteerde analyseniveaus; welk niveau een debat kiest, bepaalt mede zijn uitkomst — een structuurfeit over het debat, geen standpunt erin.
- (d) De toegang tot de erfroute is binnen het cohort ongelijk verdeeld — feit; wat dit voor draagvlak en vertrouwen betekent, is B16; wat het voor de verdeling betekent, ligt als vraag 2 (§5) bij de adressanten.

Wat dit blok niet claimt

Geen standpunt over erfbelasting — niet dat zij omhoog, omlaag of anders moet · niet dat erven de elders beschreven verschuiving compenseert of versterkt — niet vastgesteld · niet dat de individuele billijkheidsintuïtie onjuist is · geen weging (grensregel).

Toepassing

Vraag: kan een derde de feiten van dit blok zelfstandig vaststellen? Vier toetsen.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	Samenstellingsstoets	CBS nalatenschapsstatistiek (tabelnummer)	het aandeel van woningvermogen in nalatenschappen	wat daarvan waardetoeename is (vraag 1)
2	Stroomtoets	CBS erf- en schenkstatistiek; erfstromenliteratuur	omvang en ontwikkeling van de jaarlijkse overdracht	een oordeel over die omvang

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
3	Mechanic atoets	SW-bepalingen (B8, toetsen aldaar)	dat de woning op de WOZ-waarde wordt gewaardeerd (art. 21) en schulden afzonderlijk in mindering komen (art. 20), zonder onderscheid binnen het prijsverschil	dat die waardering onjuist is
4	Verdeling stoets	CBS vermogens-/overdrachtsst atistiek naar ouderlijk bezit ○	dat de erfroute binnen het cohort ongelijk toegankelijk is	een billijkheidsoordeel

Samen documenteren de toetsen de erfroute als feitencomplex: samenstelling, mechanica, niveaus, verdeling — beslissingen erover liggen buiten dit blok.

Waar gebruikt

Artikel — ‘De nooduitgang heet erven’ (verhaalvorm; dit blok is de zorgvuldige vorm) · Vaststellingstekst — §4 (‘wat verder besluiten betekent’ raakt de erfroute); vraag 2 (§5) · B16 — draagvlak · B8 — mechanica-import.

Begrippen → Bijlage B

erfstroom · nettoverkrijging · individueel vs cohortniveau · erfroute-toegang · geërfd vs zelfverworven vermogen.

Brugcitaten

Artikel: “op generatieniveau ligt het precies andersom” — verhaalvorm, gemarkeerd in Gedocumenteerd.

Noten

1. CBS, nalatenschappen en erfenissen: samenstelling en omvang ○ tabel/publicatie en jaar; ontwikkeling erf- en schenkstroom ○ reeks.
2. Successiewet art. 21 (B8, noten aldaar); balansstand en herwaardering: B2 bevinding (b), B12.
3. T. Piketty, ‘On the long-run evolution of inheritance’ (2011) en vervolgliteratuur (Alvaredo, Garbinti & Piketty 2017) ○ vindplaatsen; NL-toepassingen ○ selectie.
4. Samenhang ouderlijk woningbezit en ontvangen overdrachten: CBS/onderzoeksliteratuur ○ vindplaats.

B16 · Draagvlak en vertrouwen

Werkveld	politicologie; institutioneel vertrouwen
Sleutelbronnen	CBS/SCP-vertrouwensstatistiek · RvS-jaarverslagen · Mudde · Stavrakakis · Glynos & Mondon · eigen Kamertelling (juli 2026, methode hieronder)
Verwante blokken	B14 (waarom zelfcorrectie uitblijft) · B15 (erfroude-toegang) · B13 (besluitmomenten) · B1 (geen hypothese-drager)
Versie	v0.1c, 21-08-2026
Statuut	context- en receptieblok — documenteert vertrouwens- en draagvlakgegevens, de eigen telling en de literatuur over politieke vertaling van grieven; draagt geen hypothese; legitimiteit komt in dit dossier uitsluitend als vraag voor (Vaststellingstekst-regel); geen kiezersduiding, geen weging (grensregel)

Stelling

Vertrouwen in instituties is in Nederland een officieel en doorlopend gemeten grootheid, en de zorg erover is door de instituties zelf gedocumenteerd. Van de huidige Tweede Kamer heeft ruim vier op de vijf leden de ontkoppeling van geld en anker (1971, B3) niet bewust meegemaakt — een eigen, reproduceerbare telling met peildatum juli 2026. De politicologische literatuur beschrijft hoe als ongehoord ervaren grieven zich electoraal vertalen en problematiseert het etiket dat die vertaling krijgt. Dit blok documenteert deze drie lagen; of het wantrouwen gerechtvaardigd is en wat eraan zou moeten gebeuren, stelt het niet vast.

Gedocumenteerd

De meting van vertrouwen. Het vertrouwen in politieke instituties wordt doorlopend gemeten (CBS-statistiek; SCP Burgerperspectieven; internationaal de OECD-vertrouwenssurvey waaraan Nederland deelneemt · edities en standen).¹ De zorg over dat vertrouwen is bovendien door instituties zelf uitgesproken — onder meer in jaarverslagen van de Raad van State over de verhouding burger-overheid · vindplaatsen — waarmee het verschijnsel in dit dossier op het kroongetuige-patroon staat: de instelling documenteert het zelf.¹

De Kamertelling. Eigen telling, peildatum juli 2026, op openbare biografische gegevens van de honderdvijftig leden van de Tweede Kamer: 129 van de 150 leden zijn geboren ná het gehanteerde grensjaar · (criterium in noot 2; v1.1), en hebben de ontkoppeling van 1971 dus niet bewust (als volwassene of adolescent) meegemaakt.² De telling is reproduceerbaar: criterium, bron en peildatum zijn gedocumenteerd; zij zegt iets over ervaringskennis binnen het huidige parlement en uitdrukkelijk níets over competentie, inzet of intentie van enig lid.²

De literatuur over politieke vertaling. De politicologie documenteert dat grieven die zich in de reguliere kanalen niet gehoord weten, zich electoraal kunnen aggregeren en

vertalen (Mudde over populisme als ‘dunne’ ideologie die volk en elite tegenover elkaar plaatst; Stavrakakis over de aaneenschakeling van onbeantwoorde eisen; Glynos & Mondon over de werking van het etiket ‘populisme’ zelf als delegitimering van de drager).³ Het artikel vat dit samen in de zin dat het wantrouwen “geen onderbuik, maar een correcte meting” is en dat wat aan de stembus ontstaat “‘populisme’ wordt genoemd” — verhaalvorm; de zorgvuldige vorm staat in de bevindingen hieronder.

De verbinding met dit dossier. De bevindingen elders in de kennisbasis — een meetkader dat de lasten van de toetreders per afbakening niet ziet (B6), ijkingsen die een erkende overschatting behouden (B7, B10), een samenstel zonder aangetroffen wegingsmoment (B13), een erfroute die binnen het cohort ongelijk toegankelijk is (B15) — betreffen alle een aanwijsbare groep. Of en in hoeverre deze feiten het gemeten vertrouwensverloop verklaren, is niet vastgesteld en wordt hier niet geclaimd; de verbinding blijft conditioneel en gemarkeerd.

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- (a) Vertrouwen is officiële, doorlopende statistiek en de zorg erover is door instituties zelf gedocumenteerd ☉ — feit.
- (b) Ruim vier op de vijf huidige Kamerleden heeft de ontkoppeling niet bewust meegemaakt — eigen reproduceerbare telling (129/150, juli 2026); een feit over ervaringskennis, geen oordeel over personen.
- (c) De literatuur beschrijft electorale vertaling van als ongehoord ervaren grieven en problematiseert het etiket ‘populisme’ — toegeschreven weergegeven.
- (d) Conditionele bevinding, gemarkeerd: vóór zover de bevindingen van dit dossier juist zijn, heeft de hier beschreven onvrede een controleerbare feitelijke kern — dat is iets anders dan de vaststelling dat die kern het gemeten wantrouwen verklaart of rechtvaardigt; dat laatste wordt niet geclaimd.
- (e) Draagvlak en legitimiteit komen in Vaststellingstekst uitsluitend als vraag voor; dit blok levert er de feitelijke context bij en beantwoordt de vraag niet.

Wat dit blok niet claimt

Niet dat het wantrouwen gerechtvaardigd is — alleen dat zijn mogelijke kern controleerbaar is · geen duiding van kiezers of partijen, geen electorale voorspelling · geen oordeel over de competentie of intentie van Kamerleden — de telling betreft ervaringskennis · niet dat de literatuurkaders hier bewezen van toepassing zijn · geen weging (grensregel).

Toepassing

Vraag: kan een derde elke laag zelfstandig vaststellen? Vier toetsen.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	Vertrouwens reeks	CBS/SCP/OECD-publicaties ☉	stand en verloop van gemeten vertrouwen	de oorzaak van dat verloop

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
2	Kamertelling -reproductie	openbare biografieën TK-leden; criterium en peildatum uit noot 2	dat de telling 129/150 reproduceerbaar is	iets over competentie of intentie
3	Literatuurtoets	Mudde; Stavrakakis; Glynos & Mondon	dat de kaders daar staan zoals weergegeven	dat zij hier werkzaam zijn
4	Erkenningstoets	RvS-jaarverslagen; SCP ○	dat instituties de vertrouwenszorg zelf documenteren	dat zij dit dossier als oorzaak erkennen

Samen leveren de toetsen de contextlaag: het verschijnsel is gemeten, de telling is narekenbaar, de literatuur is toegeschreven, de erkenning is institutioneel — en elke stap verder is vraag, geen claim.

Waar gebruikt

Artikel — ‘Het slachtoffer heeft een leeftijd’ (Kamer-zin) en ‘Wat er sneuvelt is vertrouwen’ (verhaelvorm; dit blok is de zorgvuldige vorm) · Vaststellingstekst — legitimatie- en draagvlakvragen, uitsluitend als vraag · B14 — het patroon waarvan dit de receptiezijde is.

Begrippen → Bijlage B

institutioneel vertrouwen (gemeten) · ervaringskennis (telling) · electorale vertaling van grieven · populisme (etiket, omstreden) · conditionele bevinding.

Brugcitaten

Artikel: “geen onderbuik, maar een correcte meting”; “wat daar ontstaat, wordt ‘populisme’ genoemd”; “Over elke regel is gestemd – over de uitkomst nooit” — alle verhaelvorm, gemarkeerd; de laatste heeft zijn zorgvuldige vorm in B13 (bevinding e), niet hier.

Noten

1. CBS, vertrouwen in instituties ○ tabel; SCP, Burgerperspectieven ○ editie; OECD Trust Survey ○ editie en NL-deelname; RvS-jaarverslagen over burgeroverheid ○ jaren en vindplaatsen.
2. Eigen telling auteur, juli 2026: geboortejaren uit openbare biografieën (tweedekamer.nl); criterium ○ operationaliseringsjaar exact vastleggen (geboren na welk jaar = ‘niet bewust meegemaakt’); uitkomst 129/150; herhaalbaar op elke peildatum (samenstelling Kamer wijzigt).
3. C. Mudde, ‘The populist zeitgeist’, *Government and Opposition* 39 (2004); Y. Stavrakakis, *Populism* ○ titel/jaar; J. Glynos & A. Mondon over anti-populisme ○ vindplaats.

B17 · Het reparatiepatroon

Werkveld	wetgevingsgeschiedenis; beleidsdynamiek
Sleutelbronnen	wetsdossiers van de reparaties (○ per rij) · uitvoeringstoetsen · RvS over stelselcomplexiteit ○
Verwante blokken	B13 (besluitmomenten; corpus en zoekprotocol) · B14 (waarom zelfcorrectie uitblijft) · B7 (methodereparatie) · B8/B9 (box 3-lijn) · B18 (huurmaatregelen)
Versie	v0.1d, 22-08-2026
Statuut	patroon-inventarisblok — documenteert de reparatiemomenten rond het samenstel en wat elke reparatie blijkens haar toelichting herstellde; geen oordeel over enige reparatie; geen weging (grensregel)

Stelling

De onderdelen van het samenstel zijn in de onderzochte periode herhaaldelijk gerepareerd: het box 3-stelsel na rechterlijke uitspraken, de eigenwoningregeling in opeenvolgende aanscherpingen, de huurmarkt in wisselende regimes, de leennormen, de overdrachtsbelasting, de meetmethode. Elke reparatie herstellde blijkens haar toelichting een onderdeel binnen het eigen doel van dat onderdeel, veelal op een externe aanleiding — een arrest, een uitvoeringsprobleem, een marktontwikkeling. In de aangetroffen reparatie-toelichtingen is de voorvraag van vraag 1 (§5) niet aangetroffen, en geen reparatie betrof het samenstel als geheel — corpus-relatief, langs het protocol van B13. Dit blok inventariseert het patroon en beoordeelt geen enkele reparatie.

Gedocumenteerd

De inventaris. Eén rij per reparatie(lijn); dossiers ○ bij de volgende versie.

Reparatielijn	Periode	Aanleiding	Wat hersteld werd (eigen doel)
Box 3: forfait → rechtsherstel → tegenbewijs → 36.748 (+ novelle)	2017 – heden	arresten HR (B9)	rechtmatigheid van de heffingsgrondslag ○ dossiers
Bijleenregeling	2004	verzilverd eigen vermogen naast volledige renteaftrek	beperking renteaftrek na verzilvering van eigen vermogen; geen aflossingsimpuls beoogd (B8, B13; 29 210)
Aflossingseis renteaftrek	2013	schuldgroei; crisisleren	fiscale sturing op aflossen ○ dossier
Afbouw Wet-Hillen	vanaf 2019	budgettair/consistentie na aflossingseis ○	aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld gefaseerd beëindigd ○

Reparatielijijn	Periode	Aanleiding	Wat hersteld werd (eigen doel)
Tariefmaatregel aftrekposten	2020 – 2023	tariefarbitrage	aftrek tegen lager tarief ☉
Verhuurderheffing: invoering → afschaffing	2013 – 2023	budgettair; later investeringscapaciteit corporaties	afschaffing in ruil voor prestatieafspraken (kroongetuige-patroon, artikel) ☉
Huurregulering: maximering en uitbreiding	2021 – heden	betaalbaarheid	huurprijnsbegrenzing, o.m. Wet betaalbare huur ☉ (regels: B18)
Leennormen en NHG	doorl open d	toegankelijkheid/risico	LTV-normering; jaarlijkse grensaanpassing ☉
Overdrachtsbelasting: startersvrijstelling en differentiatie	2021	positie koopstarters vs beleggers	vrijstelling 18-35; hoger tarief niet-bewoners ☉
Meetmethode energieprijzen	2023	erkende overschatting	transactiedatamethode (B7)

Het patroon. Drie kenmerken keren terug. Eén: de aanleiding is overwegend extern — een rechter, een uitvoeringsprobleem, een zichtbaar marktgevolg — en zelden een eigen herweging (spoort met B14, kandidaat 1-3). Twee: elke reparatie is binnen het eigen doel van het onderdeel geformuleerd en gemotiveerd; dat is behoorlijke taakvervulling, geen tekortkoming. Drie: de reparaties stapelen — opeenvolgende regimes bestaan naast elkaar (overgangsrecht, eerbiedigende werking), en de complexiteit van het stelsel is door adviseurs en uitvoerder zelf als zorg gedocumenteerd ☉ RvS/uitvoeringstoetsen.¹

De voorvraag-toets. Langs het zoekprotocol van B13 is in de aangetroffen reparatie-toelichtingen geen behandeling aangetroffen van de vraag welk deel van het prijsverschil waardetoeename vertegenwoordigt, en geen reparatie had het samenstel als voorwerp — corpus-relatief; elke reparatie-toelichting die het corpus in komt, wordt langs hetzelfde protocol gelezen (uitbreidingsprotocol B13).²

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- De reparatiefrequentie en -inventaris zijn feit: de onderdelen zijn herhaaldelijk en recent nog gewijzigd ☉ dossiers.
- Elke aangetroffen reparatie herstelde een onderdeel binnen diens eigen doel, veelal op externe aanleiding — uit de toelichtingen afleesbaar.
- De voorvraag (vraag 1, §5) is in de aangetroffen reparatie-toelichtingen niet aangetroffen — afwezigheidsbevinding, corpus-relatief.
- Geen aangetroffen reparatie betrof het samenstel als geheel — de reparatie-instantiëring van B13, bevinding (e).

- (e) De stapeling van regimes en de daarmee gedocumenteerde complexiteit $\circ$ zijn feiten over het stelsel; of dat wenselijk of onvermijdelijk is, wordt niet geclaimd.

Wat dit blok niet claimt

Niet dat enige reparatie onjuist, onnodig of ondeugdelijk was — elk herstelde een eigen doel · niet dat reparatie-op-onderdeel verkeerd is · niet dat de stapeling verwijtbaar is · geen voorspelling dat reparaties zullen doorgaan · geen weging (grensregel).

Toepassing

Vraag: kan een derde het patroon zelfstandig vaststellen? Vier toetsen.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	Inventarisconstructie	wetsdossiers per rij $\circ$ nummers	dat de reparaties plaatsvonden zoals getabelleerd	dat de lijst uitputtend is
2	Doel-per-reparatie	de toelichtingen	wat elke reparatie blijkens de toelichting herstelde	dat dit doel onjuist was
3	Voorvraag-zoektoets	dezelfde toelichtingen; zoekprotocol B13	of de voorvraag ergens is behandeld; elke vindplaats werkt (c) bij	dat het ontbreken verwijtbaar is
4	Complexiteit-s-erkenning	RvS-adviezen; uitvoeringstoetsen $\circ$	dat stelselcomplexiteit door instituties zelf als zorg is gedocumenteerd	een oordeel over de complexiteit

Samen documenteren de toetsen het reparatiepatroon: frequent, per onderdeel, extern aangejaagd, stapelend — en op de voorvraag stil. De verklaring staat in B14 (kandidaten); de weging bij de adressanten.

Waar gebruikt

Artikel — ‘maakt het bouwwerk zwaarder op een fundament dat al niet droeg’ (verhaalvorm; dit blok is de zorgvuldige vorm) · B14 — het te verklaren patroon · Vaststellingstekst — vragen 3, 5 en 6 (§5) · B13 — corpus en protocol.

Begrippen → Bijlage B

reparatiepatroon · externe aanleiding · stapeling / overgangsrecht · per-onderdeel-herstel · reparatie-toelichting.

Brugcitaten

Artikel: “maakt het bouwwerk zwaarder op een fundament dat al niet droeg” — verhaalvorm, gemarkeerd.

Noten

1. Stelselcomplexiteit als gedocumenteerde zorg: RvS-adviezen en jaarverslagen ◯ vindplaatsen; uitvoeringstoetsen Belastingdienst ◯ selectie; rapporten over eenvoud belastingstelsel (o.a. Bouwstenen 2020, B13) ◯.
2. Zoekprotocol en corpus: B13, bijlage; de reparatie-toelichtingen worden bij de volgende versie per rij aan het corpus toegevoegd met dossiernummer en raadpleegdatum ◯.

B18 · De huurmarkt als tweede kanaal

Werkveld	huurrecht en huurmarkt; prijsstatistiek
Sleutelbronnen	WWS · Wet betaalbare huur (1-7-2024) · Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (BWBR0045063, 1-5-2021; maximering t/m 1-5-2029) · jaarlijkse huurverhogingsregelingen (B10) · CBS ‘Gemiddelde verhoging woninghuur’ (methode) + StatLine 84824NED · <i>Stand van de woonruimteverdeling 2025</i> · Rijksoverheid/Kadaster uitpondingscijfers 2024
Verwante blokken	B6 (representativiteitsvraag; neemt de regeldocumentatie hier af) · B10 (huur-ankers) · B4 (schaarste) · B17 (huurmaatregelen-reparatielijijn) · B1 deelstelling iii (woondienst-kant)
Versie	v0.2d, 25-08-2026
Statuut	regime- en meetblok — documenteert de huurregels, de posities die zij creëren en hun meetgevolgen; geen oordeel over huurregulering, die eigen gedocumenteerde doelen dient (betaalbaarheid, bescherming); geen oorzaakweging (B4) en geen verdelingsweging (grensregel)

Stelling

De Nederlandse huurmarkt kent bij regeling gescheiden segmenten met elk een eigen prijsvorming: sinds de Wet betaalbare huur (1 juli 2024) een gereguleerd bereik van twee segmenten — sociale huur en middenhuur, samen tot en met 186 WWS-punten voor nieuwe contracten — waarin aanvangshuur en jaarlijkse verhoging aan het puntenstelsel en aan maxima zijn gebonden, en een vrije sector waarin de aanvangshuur vrij is en de jaarlijkse verhoging sinds 2021 wettelijk is gemaximeerd. Deze regels beschermen de zittende huurder en bepalen daarmee mede de vormen waarin een vraagoverschot (B4) bij de toetreders kan verschijnen — gedocumenteerd zijn onder meer: wachttijd in de aanbodgestuurde woonruimteverdeling van de corporatiesector, een vrij te zetten aanvangshuur bij bewonerswissel in de vrije sector, en krimp van het huuraanbod door verkoop (uitponding). Voor de meting betekent dit dat de waargenomen huren waarop de CPI-wooncomponent steunt (B6) voor een groot deel bij of krachtens regeling worden bepaald. Dit blok documenteert de regels, de posities en de meetgevolgen; het beoordeelt de regulering niet en stelt geen aandelen vast.

Gedocumenteerd

Het regime. Sinds 1 juli 2024 (Wet betaalbare huur) omvat het gereguleerde bereik voor nieuwe contracten twee segmenten: sociale huur (2026: t/m 143 punten, maximale huurprijsgrens € 932,93) en middenhuur (144–186 punten; bovengrens tevens liberalisatiegrens, 2026: € 1.228,07); daarboven, of bij een aanvangshuur boven de grens, geldt de vrije sector.¹ De classificatie hangt mede af van de ingangsdatum van het contract: de wet maakt bestaande geliberaliseerde overeenkomsten niet met

terugwerkende kracht tot middenhuurcontracten (overgangsrecht).¹ De WOZ-waarde telt via het puntenstelsel mee in de maximale huur; boven 186 punten is haar bijdrage begrensd.¹ De jaarlijkse verhoging is per segment gemaximeerd met elk een eigen anker — 2026: sociale huur 4,1% (driejaarsgemiddelde inflatie + 0,5 procentpunt, met inkomensafhankelijke uitzonderingen), middenhuur 6,1% (cao-loonontwikkeling + 1 procentpunt), vrije sector 4,4% (laagste van inflatie en cao-loonontwikkeling, + 1 procentpunt); de formule per periode staat in de B10-inventaris.² De maximering in de vrije sector geldt sinds 1 mei 2021 (Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten) en loopt in de huidige verlenging tot 1 mei 2029.²

Zittend en toetredend. De bescherming van de zittende huurder — huurbescherming, verhogingsmaxima — is het gedocumenteerde doel van deze regels.³ Voor toetreders zijn drie posities gedocumenteerd, elk met eigen reikwijdte. Ten eerste wachttijd — niet als kenmerk van elk gereguleerd contract, maar van de woonruimteverdeling in de corporatiesector: huurprijsregime en toewijzingsregime zijn verschillende instituties, en de wachttijd hoort bij het tweede. In het aanbodmodel (ruim de helft van de onderzochte toewijzingen; daarnaast bestaan loting, 8%, en directe bemiddeling, 28%) gold in 2024 in 21 van 32 systemen een gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing van meer dan zes jaar, in de grootste gemeenten bij 80% ten minste zes jaar; actieve zoektijden liggen doorgaans tussen één en vier jaar.⁴ Ten tweede de aanvangshuur: in de vrije sector wordt zij bij een nieuw contract vrij gezet, en de gemeten huurmutatie bij bewonerswissel (harmonisatie) ligt boven die van zittende contracten — 2025: geliberaliseerde verhuur 4,4% inclusief tegenover 3,7% exclusief harmonisatie — een geobserveerd patroon, geen wetmatigheid.⁵ Ten derde krimp van het aanbod door verkoop: in 2024 zijn ruim 30.000 huurwoningen uitgepond en kromp de private huurmarkt per saldo met 413 woningen; het ministerie noemt daarbij meerdere factoren (regulering, fiscaliteit, rente, kosten, rendement) — verkoop is waarneembaar, beweegredenen worden hier niet toegeschreven.⁶ Uitponing is een verandering aan de aanbodzijde; of en hoe toetreders daarop reageren (bijvoorbeeld door naar de koopmarkt uit te wijken) is een gedragsvraag die hier niet wordt vastgesteld.

De vorm-bevinding. Uit deze regelstructuur volgt het inzicht dat dit blok aan B4 en B6 toevoegt, als gemarkeerde bevinding: een vraagoverschot verdwijnt niet door de vorm van de prijs te reguleren — het verschijnt in vormen die het regime toelaat. De drie hierboven gedocumenteerde verschijningsvormen — wachttijd, hogere mutatiehuur, aanbodverschuiving — zijn mogelijke vormen, geen uitputtende opsomming: ook aanpassingen in kwaliteit, locatie, huishoudensvorming of woonduur behoren tot de denkbare marges en worden hier niet gedocumenteerd. De samenhang is een bevinding van de auteur, geen vaststelling van een institutie; per verschijningsvorm is de documentatie hierboven vermeld.

Het meetgevolg. De CPI-wooncomponent steunt op waargenomen huren (huur én toegerekende huur; B6). Dit blok levert de regeldocumentatie onder B6's representativiteitsvraag, met de meetmethode expliciet: de CBS-huurstatistiek heeft de wóning als statistische eenheid (niet het contract), wordt jaarlijks bij verhuurders waargenomen, filtert renovatie-effecten uit de prijsontwikkeling en neemt huurharmonisatie — de extra huurverandering bij bewonerswissel — juist wél op.⁷

Toetreders zijn in de reeks dus vertegenwoordigd, naar rato van de woningen waarin in dat jaar een wissel met harmonisatie optreedt: in 2025 5,8% van de huurwoningen, met als effect 0,8 procentpunt (totaal 4,9% inclusief tegenover 4,1% exclusief harmonisatie; voorlopig 2026: 4,4% tegenover 3,8%).⁷ “Verdund doorwerken” is daarmee een aggregatie-eigenschap — de mutatiehuur telt mee naar het aandeel wisselwoningen — geen uitsluiting. Welk deel van de waargenomen huren bij of krachtens regeling wordt bepaald, wordt in dit blok niet vastgesteld: voorraadaandeel, huurdersaandeel, meetbestand en CPI-gewicht zijn vier verschillende grootheden, en dit blok claimt voor geen van de vier een cijfer 0. Of en hoe groot enige vertekening voor de wooncomponent is, blijft de empirische vraag van B6; dit blok stelt haar niet vast.

Zittend en toetredend: de verhouding tot de koopmarkt. Vaststellingstekst §1 laat uitdrukkelijk open “of en in welke mate” aan de huurkant eenzelfde scheiding tussen zittende en toetredende huurders ontstaat; dit blok levert dat onderzoek, en het antwoord is een partiële analogie met benoemde asymmetrieën. De analogie: ook aan de huurkant staat de zittende (beschermd door prijsregime en huurbescherming) tegenover de toetreders die de prijs in haar actuele vorm ontmoet. De asymmetrieën: de aard van de positie verschilt (de zittende huurder is door regels beschermd; de zittende eigenaar hoeft niet opnieuw tegen de actuele prijs te verwerven — een verschil in mechanisme, geen gelijkstelling), en vooral het meetgevolg verschilt wezenlijk: de huurmutatie van toetreders telt via harmonisatie naar rato mee in de huurindex, terwijl de aankoop van een bestaande koopwoning geheel buiten de consumentenprijsindex valt (B6). De huurkant kent dus een gedeeltelijke, gemeten toetreding; de koopkant een niet in de consumptiemaat gemeten toetreding — dat contrast maakt de koop-uitsluiting van B6 des te zichtbaarder. Structuurbeschrijving uit regels en meetafbakening; geen weging.

Bevinding van de auteur — wat dit blok claimt

- (a) De segmentering (sociaal · middenhuur · vrije sector), de grenzen, de ankers per segment en het overgangsrecht zijn feit, uit de regelgeving afleesbaar; jaartallen en 2026-parameters hierboven vastgezet 0 woordelijke controle bij de volgende versie.
- (b) Bescherming van de zittende huurder en de drie gedocumenteerde toetredersposities zijn twee kanten van dezelfde regelstructuur — met elk hun eigen reikwijdte: wachttijd hoort bij de woonruimteverdeling in de corporatiesector (niet bij elk gereguleerd contract), de vrije aanvangshuur bij de vrije sector, en uitponding is een aanbodverschuiving zonder vastgestelde gedragsreactie van toetreders.
- (c) Vorm-bevinding, gemarkeerd: voor zover een vraagoverschot bestaat (B4, niet gewogen), verschijnt de last bij de toetreders in vormen die het regime toelaat — de drie gedocumenteerde vormen zijn mogelijke verschijningsvormen, geen uitputtende opsomming; samenhang als bevinding van de auteur.
- (d) De waargenomen huren onder de CPI-wooncomponent worden voor een groot deel bij regeling bepaald; de huurindex meet woningen, neemt harmonisatie bij bewonerswissel naar rato mee, en aanvangshuren van toetreders werken

daardoor verdund — als aggregatie-eigenschap, niet door uitsluiting — in de reeks door. De omvang van enige vertekening wordt hier niet vastgesteld (B6).

- (e) De zittend/toetredend-scheiding kent aan de huurkant een partiële analogie met de koopkant, met twee benoemde asymmetrieën (aard van de positie; meetgevolg: harmonisatie telt mee in de huurindex, de aankoop van de bestaande koopwoning valt buiten de CPI) — het “of en in welke mate” van Vaststellingstekst §1 wordt daarmee gedifferentieerd beantwoord: gedeeltelijk, en juist het meetverschil is structureel.

Wat dit blok niet claimt

Niet dat huurregulering onjuist of onverstandig is — zij dient gedocumenteerde eigen doelen (B6-niet-claim herhaald) · niet dat regulering de schaarste veroorzaakt — de oorzaakvraag ligt in B3/B4 en wordt niet gewogen · geen intentieclaim richting verhuurders bij uitponing, en geen vastgestelde uitwijk van toetreders naar de koopmarkt · niet dat elke gereguleerde huurwoning een wachttijd kent — de wachttijd is gedocumenteerd voor de aanbodgestuurde corporatietoewijzing · niet dat huur- en koopkant symmetrisch zijn — vastgesteld is een partiële analogie met benoemde asymmetrieën · niet dat de huurindex fout meet — harmonisatie telt aantoonbaar mee; de representativiteitsvraag is empirisch en open (B6) · geen beleidsvoorschrift en geen weging (grensregel).

Toepassing

Vraag: kan een derde regime, posities en meetgevolg zelfstandig vaststellen? Vijf toetsen.

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
1	Regime-reconstructie	Wet betaalbare huur; WWS; BWBR0045063; Rijksoverheid segmentgrenzen 2026	de segmenten, grenzen, ankers en het overgangsrecht per periode	dat het regime juist of onjuist is
2	Verhogingsruimtes	jaarlijkse regelingen (B10-rij); Rijksoverheid 2026-percentages	de toegestane verhoging per segment per jaar en de formule erachter	wat huren ‘hadden moeten’ doen
3	Harmonisatie vs zittende contracten	CBS StatLine 84824NED; CBS-nieuwsbericht 2025	dat mutatiehuren boven zittende contracthuren liggen en met welk aandeel en effect zij meetellen	de oorzaak van dat verschil
4	Wachttijden	<i>Stand van de woonruimteverdeling</i> 2025, §3.2	de gedocumenteerde inschrijf- en zoektijden in de aanbodgestuurde corporatietoewijzing	een oordeel over toewijzing; een wachttijd voor elk gereguleerd contract
5	Meetbestand	CBS ‘Gemiddelde verhoging woninghuur’	de statistische eenheid (woning), de behandeling van	de omvang van enige vertekening; het gereguleerd aandeel

#	Toets	Openbare data	Zegt	Zegt niet
		(methode); begrip 'huurharmonisatie'	harmonisatie en renovatie	zonder populatiedefinitie 

Samen leveren de toetsen het tweede kanaal: regels, posities, meetgevolg — controleerbaar per bron, met de wegingen uitdrukkelijk elders.

Waar gebruikt

Vaststellingstekst — §1 (afbakening; de “of en in welke mate”-clausule wordt hier gedifferentieerd beantwoord); laag I · B6 — representativiteitsvraag (regeldocumentatie; het meetcontrast harmonisatie-in vs koop-uit) · B10 — huur-ankers · B4 — de vormen waarin schaarste kan verschijnen · Artikel — de huurzinnen.

Begrippen → Bijlage B

WWS / puntenstelsel · liberalisatiegrens / middenhuur · sociale huur vs middenhuur vs vrije sector · aanvangshuur vs contracthuur · huurharmonisatie (CBS-begrip) · woonruimteverdeling / aanbodmodel / inschrijftijd vs zoektijd · uitponing · zittend vs toetredend (huurkant).

Brugcitaten

Geen.

Noten

1. Wet betaalbare huur: in werking 1 juli 2024; regulering nieuwe contracten t/m 186 WWS-punten (Rijksoverheid, 25-06-2024). Segmentgrenzen 2026: sociale huur t/m 143 punten / € 932,93; middenhuur 144–186 punten; liberalisatiegrens € 1.228,07 (Rijksoverheid, indexering per 2026, 25-11-2025). Overgangsrecht/contractdatum: Rijksoverheid, ‘Wat is het verschil tussen een sociale huurwoning, een middenhuurwoning en een huurwoning in de vrije sector?’. WOZ in WWS: Rijksoverheid, ‘In hoeverre telt de WOZ-waarde mee bij de puntentelling’, begrenzing boven 186 punten.
2. Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten: BWBR0045063, in werking 1-5-2021; maximering in de huidige verlenging t/m 1-5-2029. Maximale verhogingen 2026: sociale huur 4,1% (driejaarsgemiddelde inflatie + 0,5 pp; inkomensafhankelijke uitzonderingen), middenhuur 6,1% (cao + 1 pp), vrije sector 4,4% (laagste van inflatie en cao, + 1 pp) — Rijksoverheid, 15-12-2025 en V&A-pagina’s per segment. Formules per periode: B10.
3. Doelstellingen blijken de toelichtingen: betaalbaarheid en huurdersbescherming  MvT-vindplaatsen (→ B13-corpus bij de volgende versie).

4. *Stand van de woonruimteverdeling* (2025), §3.2, pp. 56-61: aanbodmodel ruim de helft van de toewijzingen, loting 8%, directe bemiddeling 28%; 21 van 32 aanbodsysteem gemiddeld > 6 jaar inschrijftijd bij toewijzing; 80% van de grootste gemeenten ≥ 6 jaar; actieve zoektijd doorgaans 1-4 jaar.
5. CBS, 'Huren stijgen met 4,9 procent' (2025) en StatLine 84824NED: geliberaliseerde verhuur 4,4% incl. vs 3,7% excl. harmonisatie (effect 0,7 pp).
6. Rijksoverheid, 'Maatregelen voor behoud middenhuurwoningen' (10-04-2025), o.b.v. Kadaster: > 30.000 huurwoningen uitgepond in 2024; private huurmarkt per saldo -413; ministerie noemt meerdere factoren. Context: CBS (2024): in 2023 49.000 woningen van private huur naar koop tegenover 38.000 omgekeerd.
7. CBS, 'Gemiddelde verhoging woninghuur' (korte onderzoeksomschrijving): statistische eenheid woning; jaarlijkse waarneming bij verhuurders; renovatie-effect uitgefilterd; harmonisatie opgenomen. CBS-begrip 'huurharmonisatie': extra huurverandering bij bewonerswisseling. Cijfers 2025 (84824NED): 5,8% van de huurwoningen harmonisatie; totaal 4,9% incl. vs 4,1% excl. (effect 0,8 pp); voorlopig 2026: 4,4% vs 3,8%. Gereguleerd aandeel van het meetbestand ○ populatiedefinitie + cijfer bij de volgende versie.

Slot · De blokken en de zes vragen

Functie	sluit de kennisbasis; wijst per vraag van Vaststellingstekst (onderdeel 5) de blokken aan die het materiaal dragen; bevat de dekkingscheck (bijlage bij dit Slot)
Versie	v0.1d, 22-08-2026
Statuut	leeswijzer-achteraf — dit Slot stelt geen enkele vraag en voegt geen bevinding toe; de te beantwoorden vragen staan uitsluitend, genummerd, in de vaststellingstekst (bestand 1), onderdeel 5. Wat hier staat, is de kaart: welk blok welk deel van het bewijs draagt

Wat de kennisbasis is — en wat zij vraagt

Niets. Dat is de kern van de architectuur en daarom de eerste zin van dit Slot: de kennisbasis documenteert, onderbouwt en maakt controleerbaar, maar zij bevat geen te beantwoorden vragen. Wie op dit dossier reageert, reageert op de zes genummerde vragen van de vaststellingstekst (bestand 1), onderdeel 5 — nergens anders op. De achttien blokken zijn het bewijsapparaat achter die vragen: elk blok draagt gedocumenteerde feiten, gemarkeerde bevindingen van de auteur, expliciete niet-claims en toetsen waarmee een derde elke claim zelfstandig kan controleren.

De kaart: per vraag de dragende blokken

Vraag 1 (*begrippen; vaststelbaarheid prijsstijging vs waardetoeename*) — gedragen door **B2** (het drieluik prijs · bedrag · waarde en de synthese dat de wet de hogere prijs onder de naam waarde aantreft), **B8** (waar de wet ‘waarde’ zegt: de wettelijke grondslagen-inventaris, de eigenwoningreserve als nominaal saldo, de Belastingdienst-toelichting), **B5** (de twee gescheiden prijsontwikkelingen), **B6** (wat de consumentenprijsindex meet en wat niet: de koopwoning als kapitaal erbuiten, de gebruikstoelichting van het CBS), **B12** (de nationale-rekeningen-afbakening achter de indexgewichten), **B9** (het rendementsbegrip dat de hoogste rechter hanteert: nominaal, zonder inflatiecorrectie, mét ongerealiseerde waardemutatie) en **B7** (de indexmechanica, met 2022 als gedocumenteerde gevoeligheidschasus).

Vraag 2 (*vindt de herverdeling plaats*) — gedragen door **B1** (de vaststelling als toetsbare hypothese; de deelstellingen), **B11** (herverdeling als gedocumenteerde overheidsfunctie en de verdelingsvraag), **B10** (de koppelingen-inventaris: waar prijs- en loonontwikkeling wettelijk doorwerken), **B5** (welk deel van het betaalde bedrag geen waardetoeename tegenover zich heeft — de operationele definitie), en voor de woondienst-kant **B18** (de huurmarkt als tweede kanaal: partiële analogie met benoemde asymmetrieën — het “of en in welke mate” van Vaststellingstekst §1, gedifferentieerd beantwoord).

Vraag 3 (*effecten als geheel in kaart en gewogen; vindplaats*) — gedragen door **B13** (de besluitmomenten en wegingsprotocollen, en de bevinding dat de voorvraag daar niet is aangetroffen — de uitsluitingsclausule van vraag 3 steunt op dit blok), met **B10**

(wat er gezamenlijk doorwerkt en dus te wegen valt) en **B17** (het reparatiepatroon: tien lijnen correctie-op-onderdelen zonder weging van het geheel).

Vraag 4 (*welke instantie of procedure is belast*) — gedragen door **B13** (welke waarborgen er zijn en waarop elk ziet), het feitelijke deel van **B14** (geen terugkoppeling van gerealiseerd naar beoogd voor het geheel aangetroffen) en **B9** als context (ook de rechtspraak wijst geen instantie voor cumulatieve weging aan; de taakverdeling in de arresten betreft het herstel van een concreet rechtstekort — de adressering van vraag 4 wordt niet op de arresten gebaseerd).

Vraag 5 (*waarborg dat de gevolgen van het samenstel worden overzien*) — gedragen door **B13** (de bestaande kwaliteitsnormen: Ar 2.3, 2.9, 2.11, art. 3.1 CW — de stelsel-eigen maatstaf waarop de vraag rust), **B17** (dat het dossier reparatie per onderdeel laat zien, geen weging van het geheel) en het feitelijke deel van **B14**.

Vraag 6 (*zorgvuldigheid van doorbouwen zonder de vaststelling*) — gedragen door **B13** (de Ar-normen en hun bereik per voorstel, met de Ar 2.9-opdracht om ook effecten op andere regelgeving te wegen) en, als de dossiers waarop de vraag ziet, **B8/B9** (vermogensrendementsheffing), **B15** (erfbelasting over woningwaarde, uitsluitend de feitelijke voet) en **B17** (eigenwoningregeling-reparatielijn).

Buiten de vraagkaart, bewust: **B3** en **B4** dragen geen vraag — zij documenteren de oorzaakkant (geld en krediet; schaarste en aanbod) die de vaststelling uitdrukkelijk in het midden laat (§1, slot; §3). Zij staan klaar voor wie de oorzaakvraag zelf opent, en verder nergens voor. **B16** draagt de context van de voorlichtingsvraag onder 5.3 (draagvlak en legitimatie), geen eigen vraag.

Bijlage bij het Slot — dekkingscheck

Elke kernbevinding van de kennisbasis is hieronder verantwoord langs vier kolommen: het anker in Vaststellingstekst (waar het als deelfeit of bevinding staat), de vraag die de uitkomst bindend maakt, de tak van 5.2 die ontwijking vangt — óf het label *bewust ankerloos*, met de bestemming. Een bevinding zonder anker én zonder label is een gat; de eindtoetsing toetst dat er geen is.

Blo k	Kernbevinding	Vaststellingstek st-anker	Bindend e vraag	Vangnet (5.2)	Of: bewust ankerloos
B1	de vaststelling als toetsbare hypothese; deelstellingen	§0, §1	1 en 2	tak 1	—
B2	wet treft de prijs aan onder de naam waarde (synthese)	I.1	1	tak 1	—
B3	geldhoeveelheid/anker (oorzaakkant)	§1-slot en §3 sluiten de oorzaak uit	—	—	✓ context/doctrine; schild van vraag 2
B4	schaarste/aanbod (oorzaakkant)	idem	—	—	✓ context/doctrine

Blo k	Kernbevinding	Vaststellingstek st-anker	Bindend e vraag	Vangnet (5.2)	Of: bewust ankerloos
B5	twee gescheiden prijsontwikkelingen; het deel zonder waardetoe name	§1, I.1	1 en 2	tak 1	—
B6	koopwoning buiten de CPI; gebruikstoelichting	I.1, I.2	1	tak 1	representativiteitsvraag: open empirisch (geen claim)
B7	indexmechanica; 2022 als gevoeligheids casus	I.2 (feit)	1	tak 1	scherpere duidingen (revisie/ijking): ✓ repliek
B8	eigenwoningreserve nominaal saldo; “economisch geen, fiscaal wel”	I.1, I.2	1	tak 1	—
B9	HR-rendementsbegrip nominaal + ongerealiseerd; voorvraag niet behandeld aangetroffen	I.2	1	tak 1	taakverdelings- context: geen adresseringsclaim
B10	koppelingen- inventaris: wettelijke doorwerking	I.1, II.1	2 en 3	tak 1	—
B11	herverdeling als overheidsfunctie; de verdelingsvraag	§0, II	2	tak 1	—
B12	woning = kapitaal in de rekeningen; gewichten-afbakening	I.1	1	tak 1	—
B13	voorvraag niet aangetroffen langs de besluitprotocollen; de kwaliteitsnormen	II.2, III.1, III.2	3, 4, 5, 6	tak 4 (vindplaats- eis)	—
B14	geen terugkoppeling geheel aangetroffen (feit) · verklaring waarom zelfcorrectie uitblijft	III.1 (feit)	3-5	—	verklaring: ✓ doctrine — Vaststellingstekst verklaart niet
B15	erfroute-inventaris (feit) · individueel- vs cohortniveau	§1, III.3 (feit)	6 (dossier)	—	niveau-inzicht: ✓ toolkit/debat
B16	RvS-zelferkenning stapelring (feit) · vertrouwen/draagvlak · telling	I.2 (RvS)	—	—	legitimatietlaag → voorlichtingsvraag (begeleidende brief); telling: ✓ repliek
B17	tien reparatielijnen; correctie per	III.1, III.3	3 en 5	—	—

Blo k	Kernbevinding	Vaststellingstek st-anker	Bindend e vraag	Vangnet (5.2)	Of: bewust ankerloos
	onderdeel, geen geheel				
B18	huurkant: partiële analogie met asymmetrieën; harmonisatie-in vs koop-uit	§1 (delegatieclausul e)	1 (meetcon trast) en 2	tak 1	vorm-bevinding: gemarkeerd, ✓ na bloktoetsing begrensd

Leesregel bij de tabel: *bewust ankerloos* betekent niet ongebruikt — het betekent dat de bevinding dient als context, verklaring, repliekmateriaal of debat-instrument, en dat niemand verplicht is erop te reageren. Dat is een keuze, geen omissie: de antwoordplicht is geconcentreerd op de zes vragen, en alles wat dragend is voor die vragen, staat in Vaststellingstekst zelf als deelfeit of bevinding.

Slotzin

De kennisbasis eindigt waar zij begon: bij de vaststelling als hypothese (B1). Alles hierboven is zo geschreven dat een derde het kan controleren zonder de auteur te geloven — per blok staan de bronnen, de toetsen en de grenzen van de claim. Wat ter beantwoording voorligt, staat in de vaststellingstekst (bestand 1), onderdeel 5, en nergens anders.

Bijlage A · Bronnen en verantwoording

Functie	documentbrede, ontdebeldde bronnenlijst van de kennisbasis (de kennisbasis) en de vaststellingstekst (Vaststellingstekst), met verantwoording van methode en status. Bijlage C blijft het register per blok en noot, met de ○-status per vindplaats; deze bijlage verwijst daarnaar en vervangt haar niet.
Versie	v0.1, 25-08-2026
Statuut	naslagbijlage — voegt geen bron toe die niet in een blok is gebruikt; verandert geen claim; de tekst van de blokken en van Vaststellingstekst gaat vóór bij verschil

A.1 Verantwoording

1. Wat dit document is. De kennisbasis is het bronnendeel onder de vaststelling die als bestand 1 van dit record is gepubliceerd en waarvan de zes vragen in onderdeel 5 ter beantwoording voorliggen; ontvanger en procedurele inkleding staan in de begeleidende brief bij verzending. Zij bestaat uit achttien zelfstandige blokken, elk verankerd in één vakgebied, met een vast format: stelling · gedocumenteerd · bevinding van de auteur · wat het blok niet claimt · toepassing (toetsen op openbare data) · waar gebruikt · begrippen · noten. Het artikel (bestand 3 van het Zenodo-record) is een verhalende weergave van hetzelfde geheel; bij verschil geldt de kennisbasis.

2. Drie bewijslagen. Elk blok scheidt (i) wat door de instituties zelf is gedocumenteerd — wettekst, memorie van toelichting, methodebeschrijving, arrest, verordening, officiële evaluatie —, (ii) wat de auteur op basis daarvan als bevinding formuleert, en (iii) wat het blok uitdrukkelijk niet claimt. Alleen laag (i) berust op de bronnen in A.2; laag (ii) is als zodanig gemarkeerd en wordt in Vaststellingstekst ter verificatie voorgelegd. Normatieve vragen staan uitsluitend in Vaststellingstekst §5.

3. Bronregel. Primaire bron wint: de geldende wettekst (wettenbank.overheid.nl), de Kamerstukken, de methodebeschrijvingen van CBS/Eurostat/ECB, de arresten (ECLI) en de officiële rapporten. Vakliteratuur draagt begrippen en mechanismen, geen feiten over het Nederlandse stelsel. Referentiewerken (Wikipedia, Investopedia, Encyclopedia.com, Grokipedia) zijn uitsluitend bruglaag — vermeld waar zij een gangbare formulering leveren, nooit als drager van een claim; zij staan in A.2.6 apart. Bronnen van economische scholen (Mises Institute, AIER) zijn als zodanig benoemd. Bij een citaat is de raadpleegdatum vermeld; wettelijke en statistische vindplaatsen zijn geraadpleegd tussen 18 en 22 augustus 2026.

4. Corpusrelativiteit. De ‘niet aangetroffen’-bevindingen (Vaststellingstekst Bevinding I-III; B1 H2; B9; B10; B13; B17) gelden voor een omschreven corpus, limitatief opgesomd in de bijlage bij B13 en herhaald in A.2.2. Een vindplaats buiten dat corpus weerlegt de zoekbevinding niet, maar breidt het corpus uit en werkt de bevinding bij. De aangekondigde tweede ring (adviezen Raad van State bij de

genoemde wetten; commissie-Van Dijkhuizen 2013; Studiegroep Begrotingsruimte; CPB/SCP-selectie) is per v1.0 niet gelezen; de bevindingen gelden voor de eerste ring.

5. Open vindplaatsen (○). Een ○ markeert een bewust open gelaten precisering — tabelnummer, paragraaf, editie, pagina — bij een claim die zelf is gedaan en gedragen. Vóór verzending zijn alle woordelijke citaten (categorie C1 in Bijlage C) tegen de bron vastgezet: CBS *CPI — Lange onderzoeksbeschrijving* (12-02-2026), CBS-methodebericht energieprijzen (30-06-2023), art. 3.119aa Wet IB 2001, art. 17 Wet WOZ, art. 21 Successiewet, art. 10a Uitvoeringsbesluit SW, Belastingdienst-toelichting overwaarde, HR r.o. 5.4.9/5.4.10. Eén C1-item is open: de exacte paragraaf in het Jaarverslag 2017 van de Raad van State (claim secundair bevestigd). De overige ○ (categorieën C2–C5: reekstabellen, Kamerstukparagrafen, literatuurpagina's, regelingen per rij) worden in v1.1 gesloten; in deze bijlage zijn zij opgenomen met het bekende deel en de markering, zodat de lezer elke bron hier vindt en in Bijlage C ziet wat nog open is.

6. Toetsing vóór publicatie. De vaststellingstekst is in genummerde rondes getoetst en op 21-08-2026 vastgesteld; de kennisbasis is per blok en integraal getoetst op interne consistentie en op bron en feit. Alle als onhoudbaar bevonden punten zijn hersteld; de toetsingssporen zijn bij de auteur bewaard.

7. Cijfers. Reeksen zijn uit de cijferset van het artikel overgenomen en waar de toetsing dat aanwees hersteld tegen CBS-berichten (o.m. de periodisering van de koopwoningprijsstijging: september 2014–september 2024). Actualisatie tegen de StatLine-stand op de publicatiedatum is een C2-taak voor v1.1; de rangorde-bevinding van B5 (prijsindex koopwoningen boven huur en CPI sinds 2013) is op herindexering invariant.

8. Versiebeheer. De werkversie van de auteur is de bron; de gepubliceerde pdf is daarvan afgeleid. Elk blok draagt een eigen versienummer; wijziging na publicatie = nieuwe versie met changelog in de Zenodo-metadata onder dezelfde concept-DOI. Vaststellingstekst wijzigt uitsluitend via een genummerde ronde met logregel.

A.2 Bronnenlijst

Ordering per bronsoort; binnen een soort alfabetisch op instantie of auteur, daarbinnen chronologisch. Tussen haken de blokken waarin de bron is gebruikt; Vaststellingstekst = vaststellingstekst.

A.2.1 Wet- en regelgeving (geldende tekst, wettenbank.overheid.nl; geraadpleegd 18-22-08-2026 tenzij anders vermeld)

- Aanwijzingen voor de regelgeving, aanwijzingen 2.3 (voorafgaand onderzoek), 2.9 (gevolgen voor andere regelgeving en beleidsvelden), 2.11 (evenredigheid) ○ tekst gevolgenanalyse [Vaststellingstekst; B11; B13]
- Burgerlijk Wetboek, art. 1:402a (indexering alimentatie; loonindexcijfer) [B10]

- Comptabiliteitswet 2016, art. 3.1 (doeltreffendheid en doelmatigheid per voorstel, voornemen of toezegging) ○ tekst en reikwijdte [Vaststellingstekst; B11]
- Grondwet, art. 81, 104, 105 [B1; B11]
- Pensioenwet (indexatiebepalingen) ○ artikel [B10]
- Successiewet 1956, art. 20; art. 21 lid 1 (waarde in het economische verkeer), lid 5 (woningen: WOZ-waarde, woordelijk, geraadpleegd 22-08-2026), lid 8 (leegwaarderatio) [Vaststellingstekst; B8; B13; B15]
- Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956, art. 10a lid 6 (Stb. 2025, 451; correctie leegwaarderatio $\geq 10\%$ hoger dan WEV; geraadpleegd 22-08-2026) [B8]
- Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte + jaarlijkse regeling huurverhoging gereguleerde sector ○ regeling en jaren [B10; B18]
- Wet betaalbare huur (in werking 1-7-2024) [B18]
- Wet inkomstenbelasting 2001: art. 3.112 (eigenwoningforfait); art. 3.119aa leden 1-4 (eigenwoningreserve; woordelijk, geraadpleegd 22-08-2026); hoofdstuk 5 (rendementsgrondslag; overbruggingsstelsel) ○ actuele artikelen; art. 10.1 (tabelcorrectiefactor) ○ toepassing [Vaststellingstekst; B7; B8; B10; B13]
- Wet koppeling met afwijkingsmogelijkheid (WKA) ○ artikel [B10]
- Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (BWBR0045063; in werking 1-5-2021; verlengd t/m 1-5-2029) [B10; B18]
- Wet minimumloon en minimumvakantiebijslag, art. 14 (contractloonontwikkeling) [B10]
- Wet op de Raad van State, art. 21a (voorlichting) [Vaststellingstekst]
- Wet rechtsherstel box 3 (Herstelwet); Wet tegenbewijsregeling box 3 ○ wettelijke vindplaats rekenregels [B8; B9; B17]
- Wet waardering onroerende zaken, art. 1, 2, 17 lid 1 en 2 (tekst geverifieerd 20-08-2026) [Vaststellingstekst; B2; B8; B13]
- Verordening (EU) 2016/792 (HICP) [Vaststellingstekst; B6]
- Verordening (EU) nr. 549/2013 (ESR 2010): hoofdstuk 1 (waardering) ○; hoofdstuk 6 'Overige mutaties in activa' (herwaarderingsrekening) ○ paragrafen; hoofdstuk 7 (balansen); hoofdstuk 8 ○ [B2; B3; B12]

A.2.2 Kamerstukken, adviezen, evaluaties en rapporten (het B13-corpus, eerste ring, en aanvullingen)

- Algemene Rekenkamer — taakomschrijving doeltreffendheid/doelmatigheid, thematisch (institutionele positie; geen afzonderlijk rapport gebruikt) [Vaststellingstekst III.1]

- Belastingdienst, ‘Economische en fiscale overwaarde of restschuld’ (bijleenregeling), geraadpleegd 20-08-2026 — citaat “economisch geen overwaarde, fiscaal wel” [Vaststellingstekst; B8; B13]
- Belastingdienst, ‘Wat is mijn werkelijk rendement’ en rekenvoorbeelden tegenbewijsregeling, geraadpleegd 20-08-2026 [B8; B13]
- Bouwstenen voor een beter belastingstelsel (2020) ☉ deelrapporten en paginacontrole [B13; B17]
- Commissie Draagkracht (2021) [B1 H2; B13]
- Commissie-Van Dijkhuizen (2013) — tweede ring, ongelezen ☉ [B13]
- Eerste Kamer, nieuwsbericht 30-06-2026: stemming 36.748 aangehouden tot behandeling van de aangekondigde novelle [Vaststellingstekst; B8]
- Eerste Kamer, voorlichting Raad van State over democratische controle op financieel-economisch en monetair bestuur in Europa (2012/2013), Kamerstuk 32600 C; RvS W01.12.0457 [begeleidende brief; voorheen Vaststellingstekst 5.3]
- Europese Commissie, rapport 2018 over de geschiktheid van de OOHPI voor integratie in de HICP [Vaststellingstekst; B6; B13]
- Eurostat, rapport 2023, KS-TC-23-001 (OOH en HICP) [B6; B13]
- IBO Vermogensverdeling, *Licht uit, spot aan: de vermogensverdeling* (2022) ☉ paginacontrole [B1 H2; B13]
- Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3 (MvT Wet WOZ) ☉ paragrafen [B13]
- Kamerstukken II 1998/99, 26 727, nr. 3 (MvT Wet IB 2001) ☉ [B13]
- Kamerstukken 2003/04, 29 210 (Belastingplan 2004; bijleenregeling), o.m. EK-stuk C: ‘bijleenregeling geen impuls zal geven aan het aflossen’ (geraadpleegd 22-08-2026) ☉ nr./paragrafen MvT [B13; B17]
- Kamerstukken II, 31 930 (wijziging Successiewet 2010; WOZ-waardering woningen) ☉ [B13]
- Kamerstukken II, 36 748 (Wet werkelijk rendement box 3); nr. 2; nr. 3 (MvT), §6.2 nominaal/reëel rendement — karakterisering extern tegen de bron geverifieerd; vermogenswinstbenadering onroerende zaken ☉ paragraaf [Vaststellingstekst; B8; B13; B17]
- Ministerie van Financiën, aanbiedingsbrief met kabinetsreactie op de evaluaties eigenwoningregeling, 13 december 2019, Kamerstukken II 32 847, nr. 583 (EK: 34 819, A) — keuzes voor een minder complexe regeling aan een volgend kabinet [Vaststellingstekst I.2]
- Panteia, *Evaluatie complexiteit fiscale eigenwoningregeling* (2019); SEO Economisch Onderzoek, *Evaluatie eigenwoningregeling — doeltreffendheid en doelmatigheid* (2019); beide aangeboden 13-12-2019 (Kamerstukken II 32 847, nr. 583) [Vaststellingstekst I.2; B17]

- Raad van State, Afdeling advisering, advies W06.17.0358/III (2017), onderdeel ‘Stapelning van maatregelen; einddoel eigenwoningregeling’ [Vaststellingstekst; B17]
- Raad van State, Afdeling advisering, advies Overige fiscale maatregelen 2022, W06.21.0265 (“de eigenwoningregeling is een complexe regeling”) [Vaststellingstekst; B17]
- Raad van State, Jaarverslag 2017 — fiscaliteit eigen woning voorspelbaar en zo eenvoudig mogelijk; stapeling; te vaak een deskundige nodig (jaarverslag.raadvanstate.nl/2017; secundair InFinance 11-05-2018, Vastgoed Actueel 16-12-2019) ○ exacte paragraaf [Vaststellingstekst; B16; B17]
- Raad van State, adviezen bij de in A.2.1 genoemde wetten — tweede ring, ongelezen ○ [B13]
- Rijksoverheid, ‘Wet betaalbare huur’ (25-06-2024); indexering segmentgrenzen 2026 (25-11-2025); maximale huurverhogingen 2026 (15-12-2025); V&A ‘Wat is het verschil tussen een sociale huurwoning, een middenhuurwoning en een huurwoning in de vrije sector?’; ‘In hoeverre telt de WOZ-waarde mee bij de puntentelling’; ‘Maatregelen voor behoud middenhuurwoningen’ (10-04-2025, o.b.v. Kadaster) [B18]
- *Stand van de woonruimteverdeling* (2025), §3.2, pp. 56-61 [B18]
- Studiegroep Begrotingsruimte, rapporten — tweede ring, ongelezen ○ selectie [B13]
- Tweede Kamer, openbare biografieën Kamerleden (tweedekamer.nl), peildatum juli 2026 — eigen telling auteur; criterium ○ operationaliseringsjaar [B16]
- Wetsdossiers reparatielijnen (aflossingseis 2013; box 3-lijn 2017-heden) ○ dossiernummers per rij [B17]

A.2.3 Statistische methodebeschrijvingen, reeksen en publicaties van statistische en monetaire instellingen

- Bank for International Settlements, *Annual Economic Report 2018*, hoofdstuk V; persbericht H.S. Shin (2018); *Annual Economic Report 2025*, hoofdstuk over geld en vertrouwen ○; A. Carstens, toespraak 27-01-2021 ○; residential property prices, reële reeksen ○ [B3]
- Banque de France, ‘Including owner-occupied housing costs in the measurement of inflation’ (2021) ○ [B6]
- Bureau of Labor Statistics, ‘Treatment of owner-occupied housing in the CPI’ ○ [B6]
- CBS, *CPI — Lange onderzoeksbeschrijving* (12-02-2026), hfst. 1 ‘Goederen, diensten en consumptie’, ‘Cost of living versus cost of goods’; hfst. 2 ‘Waarom maken we de CPI?’, ‘Indexeringen’, ‘Monetair beleid en de HICP’; hfst. 3 ‘Publicatie van de CPI’ (woordelijk, geraadpleegd 22-08-2026) [Vaststellingstekst; B2; B6; B7; B13]

- CBS, 'De consumentenprijsindices van het CBS' (2003, achtergrondartikel) — oudere gebruikstoelichting ('belastingtabellen') [Vaststellingstekst I.1; B6]
- CBS, 'Prijsontwikkeling van huisvesting in de CPI' (2026) ○ woordelijk [B6; B13]
- CBS, gewichten en jaarlijkse herijking CPI (bestedingen nationale rekeningen) ○ methodebeschrijving [Vaststellingstekst I.1; B6]
- CBS, 'CBS stapt over op nieuwe methode voor energieprijzen in de CPI' (30-06-2023; woordelijk, geraadpleegd 22-08-2026), incl. tabellen gepubliceerde CPI en onderzoeksreeks jan. 2021–mei 2023 en par. 'Het gebruik van de CPI voor indexeringsdoeleinden'; voorpublicaties 31-10-2022 en 02-03-2023; R. van de Laar & J. Daalmans, *Waarneming van energieprijzen in de CPI* (CBS, 30-06-2023) [Vaststellingstekst I.2; B7; B13]
- CBS, consumentenprijsindex, StatLine ○ tabelnummer [B5]
- CBS/Kadaster, Prijsindex bestaande koopwoningen (PBK), StatLine ○ tabelnummer; methodebeschrijving SPAR ○ [Vaststellingstekst; B2; B3; B5]
- CBS, 'Prijzen koopwoningen 5,5 procent lager in juni' (24-07-2023); 'Koopwoningen in juni ruim 4 procent duurder dan jaar eerder' (22-07-2026) (geraadpleegd 22-08-2026) [B5]
- CBS, huurverhoging woningen (jaarlijks, juli; StatLine 84824NED); 'Huren stijgen met 4,9 procent' (2025); 'Gemiddelde verhoging woninghuur' (korte onderzoeksomschrijving); CPI-deelreeks toegerekende huur ○ [B5; B18]
- CBS, woonquote eigenaren (mediaan ca. 17 % van het inkomen, 2022) [Vaststellingstekst II.1]
- CBS, *Nationale rekeningen* — sectorrekeningen huishoudens: balans niet-financiële activa, post woningen, mutaties naar transacties / overige volumemutaties / herwaarderingen ○ StatLine-tabelnummer; toelichting vermogensmutaties; definitie reële vs nominale grootheden [B2; B3; B12]
- CBS, koopkrachtstatistiek (gebruik onderzoeksreeks 2022) [Vaststellingstekst I.2]
- CBS, bevolkings- en huishoudensprognose ○ editie; woningvoorraadreeks ○; CBS/EIB gereedgekomen woningen ○ [B4]
- CBS, mutaties private huur ↔ koop (2024: 49.000 vs 38.000 in 2023) [B18]
- CBS, nalatenschappen en erfenissen: samenstelling en omvang ○ tabel/jaar; erf- en schenkstroom ○ reeks [B15]
- CBS, vertrouwen in instituties ○ tabel [B16]
- D. Coffey e.a., 'Rental equivalence, owner-occupied housing, and inflation measurement: microlevel evidence from Ireland', *Real Estate Economics* (2022) ○ pagina [B6]
- De Nederlandsche Bank, statistiek woninghypotheken; rentestatistiek; monetaire statistiek; 'Verruiming leennormen leidt tot hogere schulden en

- huizenprijzen' (achtergrond, 2026); DNB/CPB-analyses leencapaciteit en woningprijzen ◉ titels; prijs-huurverhouding-toepassingen ◉ [B2; B3]
- De Nederlandsche Bank / Koninklijke Nederlandse Munt / Geldmuseum — muntgeschiedenis 1929–1983 ◉ bronnen [B3]
 - ECB, *Owner-occupied housing and inflation measurement*, Statistics Paper Series 47 (herzien juni 2024); *Economic Bulletin* 1/2022; strategieherziening 2021 (aanbeveling netto-aanschaf); beoordeling 2025 [Vaststellingstekst; B6; B13]
 - ECB, *Monetary developments in the euro area*: persbericht 27-10-2008, tabel 1 (M3 september 2008); november 2025 ◉ persbericht; ECB Data Portal, M3 en tegenposten, 'What are monetary aggregates?' ◉ vindplaats; *Economic Bulletin* ◉ artikel balans en geldgroei [B3]
 - Eurostat, *Handbook on Residential Property Price Indices* (2013), SPAR-hoofdstuk ◉ [B2]
 - Eurostat, Statistics Explained 'Housing price statistics — owner-occupied housing price index' (geraadpleegd 20-08-2026); metadata prc_hpi_oo; presentatie UN Sprint on OOH (20-09-2022) ◉ formele vindplaats; typering nationale CPI's als indexatiegrondslag ◉ vindplaats (v1.1) [B6; B13]
 - Eurostat/CBS, bbb-volume [B3]
 - ILO e.a., *Consumer Price Index Manual: Concepts and Methods* (2020) ◉ hoofdstukken COGI/COLI en revisiebeleid (v1.1) [B6; B7]
 - ING Economisch Bureau, netto hypotheeklasten koopstarter als aandeel van het besteedbaar inkomen: 19,5 % (2016) · 32,9 % (eind 2022) · ca. 30 % (2024); 2016-cijfer uit ING-publicaties van destijds, in recente publicaties niet herhaald ◉ titel/datum publicaties (C2) [Vaststellingstekst II.1]
 - Jordà-Schularick-Taylor Macrohistory Database [B3]
 - OECD, *Analytical house price indicators* (real house price, price-to-income, price-to-rent; NL) ◉ [B2; B3]
 - OECD Trust Survey ◉ editie en NL-deelname [B16]
 - Office for National Statistics, 'Private rents and owner-occupier housing aggregates in consumer prices' ◉ [B6]
 - SCP, *Burgerperspectieven* ◉ editie [B16]
 - SNA 2008, §3.118 e.v.; hoofdstuk 12 [B2; B12]
 - Waarderingskamer, vraagbaak waardebepaling (waarderingsvoorschriften; vergelijkingsmethode) ◉ paragraaf; overzicht afnemers WOZ-waarde ◉ pagina; WOZ-waardeloket (openbare waarden vanaf waardepeildatum 1-1-2014) [B2; B8]
 - ABF Research, Primos/woningtekort-rapportage in opdracht van BZK/VRO ◉ editie, definitie, stand [B4]
 - NIDI ◉ publicatie [B4]

A.2.4 Rechtspraak

- HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963, r.o. 3.3–3.5, 3.6.1–3.6.3 [Vaststellingstekst; B9]
- HR 6 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:704, :705 (r.o. 5.3.6–5.3.8, 5.4.2, 5.4.4, 5.4.8, 5.4.9/5.4.10, onderdeel 5.5), :756, :771, :813 [Vaststellingstekst; B9]
- HR 14 juni 2024, ECLI:NL:HR:2024:855 (r.o. 4.2), :856, :857, :860 (r.o. 4.1.2) [B9]
- HR 20 december 2024, ECLI:NL:HR:2024:1788, :1878, :1879, :1882 [B9]
- Kostenregel (geen aftrek behoudens rente van box 3-schulden) ○ r.o. woordelijk (woordelijk citaat, B9 noot 4) [B9]

A.2.5 Vakliteratuur en standaarden

Waardetheorie en micro-economie - Aristoteles, *Politica* I.9, 1257a6–13; *Ethica Nicomachea* V.5, 1133a19–1133b28 [B2] - J. Dupuit (1844) — consumentensurplus [B2] - W.S. Jevons, *The Theory of Political Economy* (1871), ch. IV ○ paragraaf [B2] - A. Marshall, *Principles of Economics* (1890), Book III ch. VI; Book V ch. III en V [B2] - K. Marx, *Das Kapital* I (1867), Kap. 1 §1–3 (klassieke lijn; niet dragend) [B2] - C. Menger, *Grundsätze der Volkswirtschaftslehre* (1871), Kap. III §1 en Kap. V ○ pagina's [B2] - D. Ricardo, *On the Principles of Political Economy and Taxation* (1817), ch. I (klassieke lijn; niet dragend) [B2] - A. Smith, *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations* (1776), Book I, ch. IV [B2] - L. Walras, *Éléments d'économie politique pure* (1874) [B2]

Waarderings- en verslaggevingsstandaarden - IVSC, *IVS 104 Bases of Value* — market value; investment value/worth ○ editie/paragraaf [B2] - IFRS 13 *Fair Value Measurement*, par. 9 [B2] - IAS 36 *Impairment of Assets*, par. 6 en 30 e.v. ○ [B2] - J.E. Ingersoll, 'The subjective and objective evaluation of incentive stock options', *Journal of Business* 79 (2006) [B2]

Woningmarkt, huisvestingsfinanciering en aanbod - Å. Caldera & Å. Johansson, 'The price responsiveness of housing supply in OECD countries', *Journal of Housing Economics* 22 (2013) ○ NL-waarde [B4] - G. Favara & J. Imbs, 'Credit supply and the price of housing', *American Economic Review* 105 (2015) [B3] - E. Glaeser & J. Gyourko, 'The economic implications of housing supply', *Journal of Economic Perspectives* 32 (2018) [B4] - C. Hilber & W. Vermeulen, 'The impact of supply constraints on house prices in England', *Economic Journal* 126 (2016) [B4] - C. Himmelberg, C. Mayer & T. Sinai, 'Assessing high house prices: bubbles, fundamentals and misperceptions', *Journal of Economic Perspectives* 19 (2005) [B2; B3; B6] - Ö. Jordà, M. Schularick & A.M. Taylor, 'The great mortgaging: housing finance, crises and business cycles', *Economic Policy* 31 (2016) [B3] - K. Knoll, M. Schularick & T. Steger, 'No price like home: global house prices, 1870–2012', *American Economic Review* 107 (2017) [B4] - J.M. Poterba, 'Tax subsidies to owner-occupied housing: an asset-market approach', *Quarterly Journal of Economics* 99 (1984) [B2; B3; B6] - S. Rosen, 'Hedonic prices and implicit markets', *Journal of Political Economy* 82 (1974) [B2]

Geld en monetaire theorie - B.S. Bernanke & F.S. Mishkin, 'Inflation targeting: a new framework for monetary policy?', *Journal of Economic Perspectives* 11 (1997) [B3] - R. Cantillon, *Essai sur la nature du commerce en général* (ca. 1730, publ. 1755), deel II hfst. 6-7 [B3] - B. Eichengreen, *Globalizing Capital* (1996), hfst. 4 [B3] - I. Fisher, *The Money Illusion* (1928) [B3] - M. Friedman, *Inflation: Causes and Consequences* (1963); 'The counter-revolution in monetary theory' (1970) [B3] - C.A.E. Goodhart, 'The two concepts of money', *European Journal of Political Economy* 14 (1998) [B3] - D. Hume, 'Of Money' (1752) [B3] - N. Kiyotaki & R. Wright, 'On money as a medium of exchange', *Journal of Political Economy* 97 (1989) [B3] - N.R. Kocherlakota, 'Money is memory', *Journal of Economic Theory* 81 (1998) [B3] - R.E. Lucas, 'Nobel lecture: monetary neutrality', *Journal of Political Economy* 104 (1996) [B3] - M. McLeay, A. Radia & R. Thomas, 'Money creation in the modern economy', *Bank of England Quarterly Bulletin* 2014 Q1 [B3] - F.S. Mishkin, 'International experiences with different monetary policy regimes', *Journal of Monetary Economics* 43 (1999) [B3] - E. Shafir, P. Diamond & A. Tversky, 'Money illusion', *Quarterly Journal of Economics* 112 (1997) [B3]

Openbare financiën, instituties en besluitvorming - R. Fernandez & D. Rodrik, 'Resistance to reform: status quo bias in the presence of individual-specific uncertainty', *American Economic Review* 81 (1991) [B14] - A.M. Jacobs, *Governing for the Long Term* (2011) ○ hoofdstuk [B14] - R.A. Musgrave, *The Theory of Public Finance* (1959), hfst. 1 [B1; B11] - W.D. Nordhaus, 'The political business cycle', *Review of Economic Studies* 42 (1975) ○ [B14] - D.C. North, *Institutions, Institutional Change and Economic Performance* (1990) [B14] - M. Olson, *The Logic of Collective Action* (1965) [B14] - P. Pierson, *Politics in Time* (2004), hfst. increasing returns ○ pagina's [B14] - Coördinatie- en verkokeringsliteratuur (Scharpf, negatieve coördinatie; 'joined-up government') ○ selectie [B14] - Evaluatie- en tax-expenditureliteratuur (toetsingskaders beleidsevaluatie; IBO-methodiek) ○ selectie [B11] - Begrotings- en padafhankelijkheidsliteratuur over gevestigde opbrengsten ○ selectie [B14]

Erfenissen en vermogensoverdracht - T. Piketty, 'On the long-run evolution of inheritance: France 1820-2050', *Quarterly Journal of Economics* 126 (2011) ○; F. Alvaredo, B. Garbinti & T. Piketty, 'On the share of inheritance in aggregate wealth' (2017) ○; NL-toepassingen ○ selectie [B15] - Samenhang ouderlijk woningbezit en ontvangen overdrachten: CBS/onderzoeksliteratuur ○ vindplaats [B15]

Vertrouwen en politiek - J. Glynos & A. Mondon, over anti-populisme ○ vindplaats [B16] - C. Mudde, 'The populist zeitgeist', *Government and Opposition* 39 (2004) [B16] - Y. Stavrakakis, *Populism* ○ titel/jaar [B16]

Wetenschapsfilosofie - K.R. Popper, *Logik der Forschung* (1934); *The Logic of Scientific Discovery* (1959), hfst. I en IV; S. Thornton, 'Karl Popper', *Stanford Encyclopedia of Philosophy* (geraadpleegd 20-08-2026) [B1]

Bedrijfskunde en marketing - P. Kotler & K.L. Keller, *Marketing Management* (15e ed., 2016), hfst. 5 ○ [B2] - T.T. Nagle & R.K. Holden, *The Strategy and Tactics of Pricing* [B2] - R.B. Woodruff, 'Customer value: the next source for competitive advantage', *Journal of the Academy of Marketing Science* 25 (1997) [B2] - V.A. Zeithaml, 'Consumer perceptions of price, quality, and value', *Journal of Marketing* 52 (1988) [B2]

Media en overige secundaire bronnen (uitsluitend als bevestiging of ingang, nooit als drager) - ESB: M. van Dijk & B. Voogt, 'Bijleenregeling leidt tot vreemd gedrag huizenkopers', *ESB* 103(4761), 26-04-2018, pp. 230-231 [Vaststellingstekst I.2] - InFinance (11-05-2018); Vastgoed Actueel (16-12-2019) — secundaire weergave RvS Jaarverslag 2017 [Vaststellingstekst; Bijlage C] - W. Buffett, aandeelhoudersbrief Berkshire Hathaway 2008 ("Price is what you pay, value is what you get") — brugcitaat [B2]

A.2.6 Referentiewerken (bruglaag; geen vakbron; geraadpleegd 18-20-08-2026)

Wikipedia: 'Value (economics)', 'Exchange value', 'Redistribution of income and wealth', 'Falsifiability', 'Consumentenprijsindex', 'Wet waardering onroerende zaken', 'Cantillon effect' (incl. Wiktionary) · Encyclopedia.com 'Exchange value' · Investopedia 'Economic value' · Grokipedia 'Value (economics)', 'Real and nominal value', 'Glossary of economics' · Mises Institute en AIER over Cantillon-effecten en neutraliteit (scholenbronnen, als zodanig benoemd) [B1; B2; B3; B6; B8]

A.2.7 Eigen documenten van de auteur (dit dossier)

- Vaststellingstekst (bestand 1; vastgesteld 21-08-2026, ontvangerneutraal 25-08-2026) [B1; alle blokken 'Waar gebruikt']
- Artikel, 'Onze wetgever weet niet meer wat waarde is — Nederland rekent zich rijk en betaalt zich arm', met de daarbij behorende cijferset [B5; B7; Vaststellingstekst II.1]
- Bijlage B Begrippenregister; Bijlage C ○-register en vindplaatsenconsolidatie
- Toetsingssporen (consistentie; bron en feit) en verwerkingslog — bewaard bij de auteur, niet gepubliceerd

Bijlage B · Begrippenregister

Functie	register van de in de kennisbasis gebruikte begrippen: per begrip de betekenis zoals de kennisbasis haar hanteert, de bron of vindplaats, en het blok waar het begrip wordt geïntroduceerd
Versie	v0.1d, 22-08-2026
Statuut	naslagwerk — dit register definieert, claimt niet; waar een begrip omstreden is, staat dat erbij. Theoretische begrippen dragen hun canonieke bron; zij komen uitsluitend voor in verklarings- en contextlagen, nooit in de zes vragen

Leesregel. De drie kernwoorden volgen overal de woordregel van de kennisbasis: **prijs** = de ruilverhouding waartegen op een datum feitelijk wordt gehandeld; **bedrag** = wat feitelijk wordt betaald; **waarde** = een oordeel over wat iets waard is, altijd aan een maatstaf gebonden. Alle overige begrippen zijn hieronder per domein geordend.

I · Kernbegrippen van het dossier

waarderingsgrondslag — de maatstaf waarnaar een waarde wordt bepaald; verschillende kaders hanteren verschillende grondslagen, elk intern consistent. (B2)

gebruikswaarde vs ruilwaarde — het klassieke onderscheid tussen nut in gebruik en wat iets in ruil opbrengt. (B2)

market value / fair value / investment value / value in use — de internationale waarderingsgrondslagen (IVS/IFRS): market value en fair value zijn marktgerelateerd op een peildatum; investment value (waarde voor een specifieke eigenaar) en value in use (contante waarde van kasstromen uit gebruik, IAS 36) zijn entiteitsspecifiek. (B2)

fundamentele waarde / prijs-huurverhouding — analytische maatstaven die een prijs aan een referentie toetsen (verwachte woondiensten; huurequivalent). (B2)

customer-perceived value / consumentensurplus — waarde als perceptie van de afnemer en het verschil tussen betalingsbereidheid en prijs; context bij het waardebegrip. (B2)

prijsstijging vs waardetoeename — de te onderscheiden vraag van het dossier: een hogere prijs is pas waardetoeename als er een maatstaf is die dat vaststelt; welk deel van een prijsverschil waardetoeename vertegenwoordigt, is de voorvraag (vraag 1). (B2)

herverdeling (uitkomstvorm) — verschuiving van het deel van het voor de woning betaalde bedrag dat geen waardetoeename tegenover zich heeft, van wie koopt naar wie bezit; als uitkomst gedefinieerd, niet als mechanisme. (B1; Vaststellingstekst vraag 2)

samenstel — de gezamenlijke werking van wet- en regelgeving, meting en uitvoering rond de woning; het niveau waarop de vragen 3-5 zien. (B1)

deelstelling — een afzonderlijk toetsbaar onderdeel van de vaststelling (i prijsverschil stelt waardetoeename niet vast · ii wet behandelt prijs als waarde · iii meting scheidt twee reeksen, aankoop niet in de indexatiemaat), elk met eigen dragende blokken. (B1)

hypothese / falsifieerbaarheid — de vaststelling is als toetsbare bewering geformuleerd (Popper): elke bevinding heeft toetsen waarmee een derde haar kan weerleggen. (B1)

‘niet aangetroffen’-bevinding / corpus-relativiteit — een afwezigheidsclaim geldt alleen binnen het doorzochte corpus en noemt dat corpus; elke vindplaats werkt de bevinding bij. (B1, B13)

zittend vs toetredend — de positieverdeling die regels en meting scheiden: wie er al is (bezitter, zittende huurder) tegenover wie toetreedt (koper, nieuwe huurder). (B11, B18)

financieringsbehoefte — het deel van de koopsom dat uit vermogen of schuld moet komen; bij schuld ontvangt een financier rente. (B1)

II · Meting en statistiek

consumentenprijsindex (CPI) — maatstaf voor de prijsontwikkeling van de consumptie van huishoudens; meet consumptie, geen vermogen. (B6)

HICP / HICP-scope — de Europese geharmoniseerde index (Vo. (EU) 2016/792); neemt het wonen van eigenaren, anders dan de Nederlandse CPI, niet via toegerekende huur op. (B6)

toegerekende huur / rental equivalence — de woondienst van eigenaar-bewoners gemeten als de huur van vergelijkbare huurwoningen. (B6)

representativiteitsvoorwaarde huurproxy — de open empirische vraag of de huurreferentie de woondienst van eigenaren representatief meet; B18 levert er de regeldocumentatie onder. (B6, B18)

user cost — alternatieve meetbenadering: de kosten van het aanhouden en gebruiken van de woning (rente, onderhoud, waardeverandering); in het frictieloze geval equivalent aan huur. (B6)

netto-aanschafbenadering / OOHPI — meetbenadering die de aankoop van nieuwe woningen (netto, exclusief grondwaarde-discussies) in een eigenaarsindex opneemt; Europese methodediscussie onbeslist. (B6)

COICOP — de internationale classificatie van consumptieve bestedingen waarop de indexindeling rust. (B6)

COGI vs COLI — twee indexdoelen: prijzen van een goederenmandje (cost of goods) tegenover kosten van een welvaartsniveau (cost of living); de keuze bepaalt wat ‘de inflatie’ meet. (B6)

gewichtsherijking — periodieke actualisatie van de bestedingsaandelen in de index. (B6)

indexatiegrondslag — de reeks waaraan een regeling of contract de aanpassing bindt. (B6, B10)

consumptie- vs vermogensafbakening — de grens die de woningaankoop (kapitaal) buiten de consumptiemaat plaatst. (B6, B12)

prijsindex bestaande koopwoningen (PBK) — de afzonderlijke CBS/Kadaster-reeks die de prijs van de woning als bezit registreert. (B5)

constant-quality index / SPAR / hedonische methode — technieken om prijsontwikkeling te meten bij wisselende samenstelling en kwaliteit. (B2)

basisjaar / herindexering — het referentiepunt van een reeks en de periodieke verlegging ervan. (B5)

nominale reeks (geen deflatie) — een reeks in lopende euro's, zonder correctie voor geldontwaarding. (B5)

divergentie — het uiteenlopen van de consumptiemaat en de bezitsreeks. (B5)

niet-reviseren — de CBS-praktijk om de officiële CPI-reeks niet met terugwerkende kracht te herzien; methodewijzigingen werken vooruit. (B7)

ijkmoment / ijkning — het moment waarop een regeling of contract aan de stand van een reeks wordt gebonden; behoudt de toenmalige stand. (B7)

contrafactische reeks — de herrekenende reeks (2022: 6,8 tegenover 10,0 procent) die toont wat een andere methode had gemeten. (B7)

timing-afhankelijkheid — de gevoeligheid van indexatie-uitkomsten voor het moment van meten en iken. (B7)

huurindex / huurharmonisatie — de CBS-huurstatistiek (statistische eenheid: de woning) en de extra huurverandering bij bewonerswissel, die in de reeks wordt opgenomen. (B18, CBS-begrip)

herwaardering / holding gains — waardemutatie van bestaande activa in de nationale rekeningen; geen transactie, geen inkomen in de productiesfeer. (B12, B2/ESR)

transacties vs overige volumemutaties — de ESR-scheiding tussen wat verhandeld wordt en wat in waarde of volume muteert. (B12)

balansstand vs stroom — vermogen op een moment tegenover inkomen/bestedingen over een periode. (B12)

sectorrekeningen / niet-financiële activa — de rekeningen waarin de woningvoorraad als kapitaal van huishoudens staat. (B12)

III · Wet en fiscaliteit

WOZ-waarde — de geschatte marktwaarde onder wettelijke ficties (art. 17 lid 2 Wet WOZ), op een waardepeildatum; door vele afnemers gebruikt. (B8)

waarde in het economische verkeer — het fiscale waardebegrip: de prijs die de best biedende gegadigde zou betalen. (B8)

eigenwoningreserve / vervreemdingssaldo — het wettelijk gedefinieerde nominale saldo (art. 3.119aa Wet IB 2001) dat tegenover burgers als ‘overwaarde’ wordt toegelicht. (B8)

nominaal saldo (drieluik) — de vaststelling dat herwaardering (ESR), nettovermogenspositie (equity) en het wetssaldo drie verschillende grootheden zijn die alle ‘overwaarde’ heten. (B2, B8)

rendementsgrondslag — de grondslag van box 3 vóór het werkelijk-rendement-regime. (B8)

tegenbewijsregeling / werkelijk rendement — de mogelijkheid om tegenover het forfait het werkelijke rendement te stellen; sinds 2024 de herstelmaatstaf. (B8, B9)

leegwaardratio · investeringscorrectie · tabelcorrectiefactor (art. 10.1) — drie wettelijke correctie-instrumenten binnen de bestaande kaders. (B8)

legaliteitsbeginsel (art. 104 Gw) — belastingen worden geheven uit kracht van een wet. (B11)

begrotingsrecht / verantwoordingsnorm (art. 3.1 CW) — het budgetrecht van de Staten-Generaal en de eis van doeltreffendheids- en doelmatigheidsverantwoording per voorstel, voornemen of toezegging. (B11, B13)

Aanwijzingen voor de regelgeving 2.3 / 2.9 / 2.11 — voorafgaand onderzoek; weging van neveneffecten (ook voor andere regelgeving en beleidsvelden); evenredigheid. (B13)

IV · Rechtspraak

werkelijk rendement (HR-begrip) — het door de Hoge Raad ingevulde rendementsbegrip: nominaal, zonder inflatiecorrectie, gehele vermogen, mét gerealiseerde én ongerealiseerde waardeveranderingen (ECLI:NL:HR:2024:705, r.o. 5.4.2–5.4.8). (B9)

ongerealiseerde waardeverandering — waardemutatie zonder verkoop; telt in het HR-begrip als rendement. (B9)

rechtsherstel — het door rechter of wetgever bieden van compensatie voor een verdragsrechtelijk rechtstekort. (B9)

rechtsvormende taak — de grens die de rechter zelf markeert tussen eigen herstel en keuzes die aan de wetgever zijn; met twee kanten (terughoudendheid én effectieve rechtsbescherming). (B9)

art. 1 EP / art. 14 EVRM — eigendomsrecht en discriminatieverbod; de toetsingsgronden van de box 3-arresten. (B9)

V · Geld en macro

nominaal anker — het externe referentiepunt van een geldstelsel; sinds 1971 (einde Bretton Woods) vervangen door beleidsdoelen. (B3)

M3 — de brede geldhoeveelheid van het eurogebied. (B3)

geldschepping door bancaire kredietverlening — het gedocumenteerde mechanisme: een lening schept het deposito; reserves volgen (McLeay e.a., Bank of England 2014). (B3)

balansverlenging vs geldhoeveelheid — centralebankbalans en M3 zijn verschillende grootheden; verwarring is een gedocumenteerde rode vlag. (B3)

Cantillon-effect — het inzicht dat nieuw geld ongelijk door de economie loopt en eerst de prijzen raakt waar het binnenkomt (Cantillon, Essai, ca. 1730/1755). (B3)

neutraliteit van geld (kort/lang) — de theoretische stelling dat geld op lange termijn alleen prijzen raakt; op korte termijn omstreden. (B3)

geldillusie / nominaal vs reëel — het rekenen in lopende euro's zonder correctie voor geldontwaarding. (B3)

deflatorkeuze — de keuze wélke prijsreeks een nominale grootheid corrigeert; bepaalt de reële uitkomst. (B3)

Gresham's law / geld als sociale conventie / geld als geheugen — canonieke duidingen van wat geld is (o.a. Kocherlakota 1998); context, geen claim. (B3)

aanbodelasticiteit · woningtekort (modelraming) · huishoudensverdunning · grondprijs vs opstal — de aanbodkant-begrippen; het tekort is een modeluitkomst, geen telling. (B4)

kandidaat-oorzaak — een oorzaak die de vaststelling benoemt zonder haar aandeel te wegen; de oorzaakvraag ligt niet ter beantwoording voor. (B3, B4)

VI · Huurmarkt

WWS / puntenstelsel — het woningwaarderingssstelsel dat de maximale huur bepaalt; de WOZ-waarde telt erin mee. (B18)

liberalisatiegrens / sociale huur / middenhuur / vrije sector — de segmentgrenzen (2026: t/m 143 punten sociaal; 144–186 middenhuur; daarboven vrij). (B18)

aanvangshuur vs contracthuur — de huur bij een nieuw contract tegenover de huur van de zittende huurder. (B18)

woonruimteverdeling / aanbodmodel / inschrijftijd vs zoektijd — het toewijzingsregime van de corporatiesector; institutioneel te onderscheiden van het huurprijsregime. (B18)

uitponding — verkoop van huurwoningen door verhuurders; een aanbodverschuiving, zonder toegeschreven beweegreden. (B18)

VII · Besluitvorming en instituties

verdelingsfunctie (Musgrave) — herverdeling als een van de drie klassieke overheidsfuncties (Musgrave, *The Theory of Public Finance*, 1959). (B1, B11)

beoogde vs niet-beoogde verdelingseffecten — het onderscheid tussen herverdeling waartoe is besloten en verdelingsuitkomsten die zonder zodanig besluit ontstaan. (B11)

besluitmoment / wegingsinventaris / uitbreidingsprotocol — de gedocumenteerde momenten waarop kon worden gewogen, wat daar is aangetroffen, en de vaste procedure om het corpus uit te breiden. (B13)

ankertype (CPI / CPI-afgeleide / contractloon / besluitgebonden) — de classificatie van wettelijke koppelingen in de inventaris. (B10)

WML-keten / indexatieclausule — de doorwerkingsketen via het minimumloon en de contractuele koppelingen. (B10)

correctiemechanisme (afwezigheid, corpus-relatief) — de bevinding dat een terugkoppeling van gerealiseerde meetuitkomst naar de koppelingen niet is aangetroffen. (B10)

reparatiepatroon / per-onderdeel-herstel / stapeling / overgangsrecht — het gedocumenteerde patroon van correctie op onderdelen met toenemende complexiteit, zonder weging van het geheel. (B17)

externe aanleiding — de vaststelling dat de reparaties overwegend extern zijn aangejaagd (arrest, evaluatie, EU). (B17)

reparatie-toelichting — de motivering die een reparatiemaatregel meekrijgt; bij de volgende versie als corpus langs het B13-protocol gelegd. (B17)

erfstroom / nettoverkrijging / erfroute-toegang / geërfd vs zelfverworven vermogen — de begrippen van de erfroute-inventaris. (B15)

individueel vs cohortniveau — de vaststelling dat de keuze van het analyseniveau de uitkomst van het erfdebat bepaalt; structuurfeit, geen standpunt. (B15)

institutioneel vertrouwen (gemeten) / ervaringskennis (telling) / electorale vertaling — de gedocumenteerde draagvlak-indicatoren; ‘populisme’ wordt alleen als omstreden etiket vermeld. (B16)

conditionele bevinding — een bevinding die uitsluitend geldt onder een expliciet genoemde voorwaarde. (B16)

VIII · Theoretische begrippen (verklarings- en contextlagen; canonieke bron verplicht)

padafhankelijkheid (increasing returns) — de eigenschap dat eerdere institutionele keuzes latere verandering duurder maken (North, *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*, 1990; Pierson, ‘Increasing Returns, Path Dependence, and the Study of Politics’, *APSR* 2000). (B14)

geconcentreerde baten, diffuse lasten — de asymmetrie die georganiseerde belangen bevoordeelt (Olson, *The Logic of Collective Action*, 1965; Wilson 1980). (B14)

status-quo-bias — de gedocumenteerde voorkeur voor de bestaande toestand (Samuelson & Zeckhauser 1988). (B14)

tijdshorizonprobleem — de spanning tussen electorale cycli en langetermijngevolgen (o.a. Nordhaus 1975). (B14)

verdeeld eigenaarschap / verkokering — verantwoordelijkheid per onderdeel zonder eigenaar van het geheel; als kandidaat-verklaring gelabeld. (B14)

budgettaire bestending — het mechanisme dat een eenmaal ingeboekte opbrengst of regeling zichzelf in stand houdt. (B14)

subjectieve waardeleer — waarde als oordeel van de waardeerder, niet als eigenschap van het object (Menger 1871). (B2)

kandidaat-verklaring — een verklaring die wordt aangeboden zonder geclaimd bewijs; uitsluitend in B14. (B14)

Volledigheidscheck bij de volgende versie ☺: elk begrip uit de Begrippen-secties van B1-B18 komt hierboven voor; definities woordelijk naast blokgebruik; canonieke bronvermeldingen geverifieerd.

Bijlage C · ○-register en vindplaatsenconsolidatie

Functie	consolideert alle ○-markeringen van de kennisbasis: wat bij de volgende versie woordelijk of cijfermatig wordt vastgezet, hoe, en in welke volgorde. Na de eindtoetsing transformeert deze bijlage van checklist naar vindplaatsenregister (de publicatieversie)
Versie	v0.1e, 22-08-2026
Statuut	werkregister — een ○ is een bewust open gelaten vindplaats of cijfer, geen omissie: de claim zelf is gedaan en gedragen, alleen de exacte vindplaats wordt bij de volgende versie tegen de bron vastgezet. Bron wint; elke dichtzetting wordt gelogd

Zeven categorieën, elk met vaste aanpak

C1 — Woordelijke citaten (CBS-gebruikstoelichting, Belastingdienst-overwaardepagina, wetsartikel-leden, r.o.'s): bron openen op raadpleegdatum, citaat woordelijk overnemen, vindplaats + datum in de noot. Hoogste prioriteit: dit zijn de citaten die een ontvanger als eerste zal natrekken.

C2 — StatLine- en reekstabellen (PBK, huurreeksen, CPI, sectorrekeningen, nalatenschappen, M3): tabelnummer + peilmaand vastleggen; cijfers in de tekst tegen de actuele stand actualiseren (B5-cijferset expliciet).

C3 — Kamerstuk- en dossierparagrafen (MvT's Wet WOZ/IB 2001/bijleenregeling, 36.748, reparatierijen B17): dossiernummer, stuknummer, paragraaf; raadpleegdatum. B17-toelichtingen tegelijk aan het B13-corpus toevoegen (staande afspraak).

C4 — Literatuur-vindplaatsen (Menger-paragrafen, Pierson-pagina's, IVS/ESR-hoofdstukken, erfstromenliteratuur): editie + hoofdstuk/pagina; geen nieuwe bronnen toevoegen, alleen bestaande preciseren.

C5 — Regelingen per rij (B10-inventaris; B18-ankerformules): geldende tekst wettenbank met datum; formule per periode.

C6 — Reeds vastgezet: de B9- en B18-vindplaatsen (ECLI's/r.o.'s; huurregime-parameters), in dit register opgenomen.

C7 — Definitiekeuzes (géén opzoekwerk — beslispunten voor de auteur): drie stuks, zie hieronder.

Definitiekeuzes (C7)

1. **B16 — Kamertelling:** telling gedateerd (peildatum juli 2026) en reproduceerbaar; het exacte grensjaar blijft ○ in noot 2 en wordt in v1.1 vastgelegd. Hertelling bij nieuwe peildatum = v1.1.
2. **B18 — populatiedefinitie 'gereguleerd aandeel':** voorstel aangehouden — geen aandeelcijfer geclaimd; de vier grootheden zijn benoemd en geen ervan

wordt vastgesteld (B18 v0.2d); opname pas bij openbare bron met populatiedefinitie (v1.1).

3. **B5 — cijferset-actualisatie:** uitgevoerd 25-08-2026 tegen StatLine 83913NED (kwartaal 2015=100) en CBS-bericht 21-08-2026 (juli 2026 +17,9% boven piek juli 2022); tabelnummers vastgezet; rangorde-bevinding ongewijzigd; cumulatief sinds 2013 blijft ̳ exact op de maandreeks 85773NED (B5 v0.1e).