

Over goede intenties en de harde wetten van de woningmarkt

Willem Buiten, Harry van Dalen, Sylvester Eijffinger, Kees Koedijk,
Coen Teulings en Arjen van Witteloostuijn

Om de woningmarkt vlot te trekken zijn minimaal drie beleidsinitiatieven noodzakelijk: (1) verdere versoepeling van de regelgeving rond bouw en ruimtelijke ordening; (2) huurliberalisering met een ruime overgangsregeling voor bestaande gevallen, waarbij compensatie geboden wordt door middel van belastingverlaging gericht op de laagste inkomens; en (3) een gelijk speelveld voor woningcorporaties en andere marktpartijen. Hiervoor zijn twee opties denkbaar die elkaar aanvullen: (a) ruimere mogelijkheden voor de verkoop van corporatiewoningen, waarbij de verkoopopbrengst wordt afgeroomd door de overheid; en (b) woningcorporaties de keus te geven: ofwel binnen het stelsel blijven met strikte regulering en toezicht op de naleving van de sociale doelstellingen, ofwel uittreding uit het sociale bestel, met afroaming van het vermogen door de overheid.

1 Inleiding

Wie zijn licht over de Nederlandse woningmarkt laat schijnen, komt al snel tot één conclusie: de woningmarkt is geen markt, maar een bestuurlijke verdelingsmachine. Het ontwarren van de Gordiaanse knoop aan regelingen, wetten, publieke geldstromen, corporaties, huurders, toezichhouders en belanghebbenden lijkt een complexe taak. Dat valt echter reuze mee, zolang je in het achterhoofd houdt dat de Nederlandse woningmarkt niet inherent complex is, maar dat zij complex is *gemaakt*. Die bestuurlijke complexiteit blijft helaas niet zonder gevolgen. De Nederlandse woningmarkt zit anno 2006 op slot, zowel voor huurders als voor huizenkopers. De gemiddelde wachttijd bedraagt voor een goede huurwoning ruim drie jaar. In sommige grote steden is de wachttijd nog veel langer, zeven jaar in Utrecht, en zelfs

tien jaar in Amsterdam. Voor kopers is het niet veel beter. Ieder jaar treden duizenden starters toe tot de woningmarkt die geen betaalbare woning kunnen vinden. Het grote verschil in ontwikkeling tussen de koop- en de huursector laat de markt niet beter werken. De huizenprijzen zijn tussen januari 2000 en januari 2006 met 37 procent gestegen, terwijl de gemiddelde huur over die periode met slechts achttien procent is toegenomen ten gevolge van de wettelijke beperking van huurstijging en huurniveau. Het kunstmatig laag houden van de huurprijs verklaart de lange wachttijden voor goedkope huurwoningen. Zeker in een stad als Amsterdam leidt dit tot een volstrekte verstopping van de woningmarkt. Aan de ene kant wordt het aanbod van koopwoningen door de gemeentepolitiek beperkt, terwijl aan de andere kant de lage huren vlotte doorstroming in de huursector frustreren. Wie goedkoop woont, blijft immers tot Sint Juttemis zitten.

Hierin schuilt vermoedelijk ook de verklaring voor de lage gemiddelde bezetting van 2,3 personen per woningeenheid en de lagere bezetting van 2,0 personen in steden als Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. De gebrekkige doorstroming vergroot de druk op het kunstmatig klein gehouden koopsegment. Starters op de woningmarkt moeten achteraan in de rij van belangstellenden voor goedkope huurwoningen aansluiten, of zijn anders aangewezen op een dure koopwoning. Veel meer dan de arbeidsmarkt is de Nederlandse woningmarkt een paradijs voor *insiders*, en staan *outsiders* aan de kant. Deze problemen zijn nog verder verscherpt doordat de bouwproductie van nieuwe woningen is gedaald van 94.000 in 1995 tot 67.000 in 2005, terwijl de productieomvang van huurwoningen in diezelfde periode bijna is gehalveerd van 29.000 naar 17.000. De Nederlandse woningmarkt wordt gekenmerkt door de paradox dat de woningprijzen zijn geëxplodeerd, terwijl de bouwproductie drastisch is ingezakt. Doordat de vraag naar huurwoningen door de gereguleerde huren is opgestuwd, is het moeilijk om goed zicht te krijgen op de behoefte aan woningen bij een marktconform huurniveau. Toch lijkt het erop dat Nederland tot 2015 als gevolg van de verdere daling van de gemiddelde woningbezetting behoefte heeft aan 800.000 extra woningen, waarvan ongeveer de helft als gevolg van de vergrijzing specifiek geschikt voor ouderen (Eichholtz, 2006).

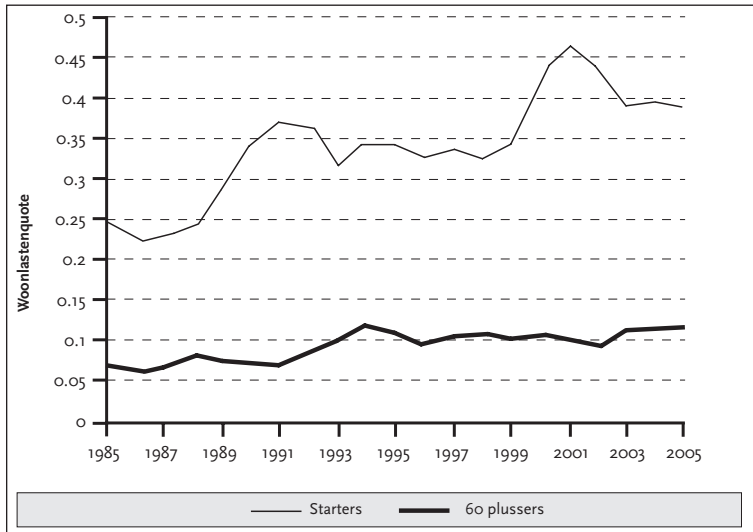
Uit deze korte schets valt één centrale vraag te destilleren: hoe kan de vastgelopen woningmarkt worden vlotgetrokken? Om deze vraag te kunnen beantwoorden wordt in het navolgende eerst in paragraaf 2 kort ingegaan op de geschiedenis om te begrijpen hoe de onbalans op de woningmarkt heeft kunnen ontstaan. Daarna worden in paragraaf 3 de redenen voor overheidsingrijpen op de woningmarkt gewogen: wat is het publieke belang? De uitvoering van het publieke belang is in Nederland grotendeels toevertrouwd aan woningcorporaties. Wie de woningmarkt wil begrijpen, kan niet om deze organisatievorm heen waarbinnen private doeleinden strijden met publieke belangen en hun rol wordt in paragraaf 4 besproken. Het advies wordt in paragraaf 5 besloten met het aangeven van de weg waarlangs de balans tussen vraag en aanbod kan worden hersteld.

2 Heden en verleden Nederlandse woningmarkt

Voor de gemiddelde Nederlander bedraagt de woonlast van een koopwoning ongeveer twintig procent van het huishoudinkomen. De verschillen tussen groepen zijn echter groot. Voor twee specifieke groepen – starters en 60-plussers – zijn de woonlasten berekend en afgebeeld in figuur 1. Over de periode 1985-2005 spendeerden starters gemiddeld dertig procent van hun inkomen aan wonen, en de laatste jaren zelfs veertig procent. Dit percentage ligt aanzienlijk hoger dan dat voor de leeftijdsgroep van zestig jaar en ouder, met ongeveer tien procent. De gunstige positie van ouderen heeft uiteraard voor een groot deel te maken met de levensfase waarin zij verkeren: de hypotheek is grotendeels afgelost, terwijl zij genieten van een hoger inkomen dan aan het begin van hun carrière.

Verlichting van het tekort aan betaalbare woningen zou kunnen komen van de aanbodkant. Dat zou tot stand gebracht kunnen worden door enerzijds het bestaande woningbestand anders te gebruiken en bijvoorbeeld meer te verkopen, en anderzijds door de woningbouwproductie in substantiële mate op te voeren. De woningbouwproductie daalt echter trendmatig sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw. De bouwproductie per hoofd van de bevolking bevindt zich op een naorlogs dieptepunt (zie figuur 2). Deze daling kan voor een groot deel worden verklaard door de wettelijke beperkingen van de huren, die het bouwen van huurwoningen voor woningcorporaties onaantrekkelijk maakt.

Figuur 1 Woonlastenquote^a voor starters en 60-plussers op de markt voor koopwoningen 1985-2005

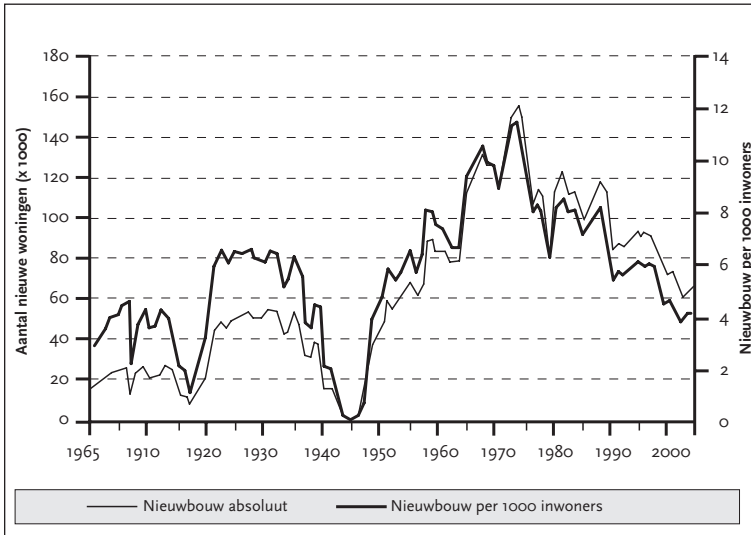


(a) De woonlastenquote voor starters en 60-plussers is berekend op basis van een profiel van de twee groepen: starters bezitten een tophypotheek met een hoge (120 procent) lening/huiswaarde-verhouding, verdienen een startsalaris van 75 procent van het modale Nederlandse huishoudinkomen en bewonen een appartement. De 60-plussers worden geprofileerd als een groep die een lage (50 procent) lening/huiswaarde-verhouding heeft, die anderhalf maal modaal inkomen verdient en die een tussenwoning bezit. De woonlastenquote is gebaseerd op de netto maandlasten op basis van mediane huizenprijzen gedeeld door het netto huishoudinkomen.

Bron: Brounen (2006)

Twee factoren hebben deze scheefgroei verder versterkt. Ten eerste zijn de kwaliteitseisen aan woningen via het Bouwbesluit voortdurend aangescherpt. De afmeting van deuren, de verdiepingshoogte, de maten en voorzieningen in de badkamer: je kunt het zo gek niet bedenken of de overheid heeft er een voorschrift over in het leven geroepen. Of al deze, vaak kostbare, regels en bepalingen ook werkelijk de voorkeuren van de consumenten reflecteren, mag worden betwijfeld. Zelfs als dit het geval zou zijn, blijft de vraag waarom de overheid hier regels moet stellen en waarom de vrije werking van vraag en aanbod niet een minstens even effectief middel zou zijn om het woningbestand aan te laten sluiten bij

Figuur 2 Verloop woningbouwproductie^a in Nederland, 1900-2005



(a) Dit betreft het totaal van de toegevoegde nieuwbouwwoningen.

Bron: CBS, <http://statline.cbs.nl>.

de voorkeur van de consumenten. De tweede factor is het beleid terzake ruimtelijke ordening. Vooral onder minister Pronk is het beschikbare areaal voor nieuwbouw vanuit milieuoverwegingen (met de leuze: 'Behoud van open ruimte') door de overheid drastisch beperkt. Scherpe milieunormen op het gebied van fijnstof- en geluidsoverlast (denk aan Schiphol) impliceerden een verdere inperking van het aantal mogelijke bouwlocaties. Dit heeft de prijzen van koopwoningen en wachttijden voor sociale huurwoningen sterk opgedreven. Bijvoet e.a. (2003) schatten dit prijsopdrijvende effect voor de regio Amsterdam op 73.000 euro per woning.

Hoe heeft deze situatie kunnen ontstaan? Voor een belangrijk deel heeft het te maken met ingrijpen door de overheid. De verstoring van de woningmarkt vindt zijn oorsprong in de wettelijke beperking van de huurverhoging die direct na de oorlog zijn beslag heeft gekregen. Door de oorlogschade en de toen snel groeiende bevolking ontstonden grote tekorten op de woningmarkt. Vrije prijsvorming op de huurmarkt zou

hebben geleid tot hoge huren, en dus tot hoge winsten voor huiseigenaren en koopkrachtverlies voor huurders. Theoretisch is de beste oplossing om de huren vrij te laten en de overwinsten bij huiseigenaren weg te belasten om met de opbrengst van die belasting de koopkracht van huurders te ondersteunen. Zeker voor de korte termijn leek een wettelijke beperking van de huurstijging echter een veel praktischere oplossing te zijn. Voor de lange termijn had die oplossing een aantal geweldige nadelen. Door de lage huren was de vraag naar woonruimte schier oneindig, terwijl tegelijkertijd de bouw van huurwoningen commercieel niet aantrekkelijker was. Kortom: een klassiek voorbeeld van de verstorende effecten van prijsregulering. Woningnood was het onvermijdelijke gevolg.

Eind jaren zestig werd toenmalig minister Schut in de Tweede Kamer door Hans van den Doel voortdurend met deze woningnood om de oren geslagen, en niet zonder effect. In de jaren zeventig heeft de overheid de woningnood opgelost door op grote schaal de bouw van nieuwe woningen te laten financieren via zogenaamde objectsubsidies. Daar waar deze objectsubsidies onvoldoende waren om iedereen een betaalbare woning te kunnen bieden, kwamen lage inkomens in aanmerking voor een subjectsubsidie – de Individuele Huursubsidie (IHS). Dit bouw- en subsidieprogramma in combinatie met de vertraging van de economische groei vanaf 1975 hebben het evenwicht tussen vraag en aanbod hersteld. Deze hoge investeringsuitgaven waren echter één van de oorzaken van de ontsporing van de rijksbegroting in het begin van de jaren tachtig. Om daaraan een einde te maken zijn bij de zogenaamde Bruteringsoperatie, die in 1995 door staatssecretaris Heerma is uitgevoerd, toekomstige subsidieverplichtingen van de overheid verevend met leningen van de staat aan de corporaties. Hierdoor zijn de oude innige financiële relaties tussen de overheid en woningcorporaties goeddeels verbroken. Woningcorporaties werden financieel zelfstandig en moesten vanaf die tijd een sluitende exploitatie bewerkstelligen. Het motto van de beleidsnota van Heerma was dan ook: *Van bouwen naar beheren*, een motto dat gezien het toenmalige evenwicht tussen vraag en aanbod gepast leek. Achteraf is het hervormingsprogramma van Heerma onvoldoende gebleken. Door de hernieuwde economische voorspoed van de jaren negentig en de daaruit voortvloeiende stijging van de vraag naar woningen staken de oude kwalen van huurprijsregulering

lering vanaf 1995 weer in toenemende mate de kop op. Dat verklaart de situatie waarin de Nederlandse woningmarkt thans is beland.

Nederland is niet uniek waar het de contraproductieve regulering van de huurmarkt betreft. Steden als New York en Parijs kennen ook een uitgebreid systeem van huurregulering, met precies dezelfde contraproductieve effecten als in Nederland (vergelijk Glaeser e.a. 2005). Er zijn klaarblijkelijk ingebakken mechanismen in de politieke besluitvorming die politici ertoe verleiden om in te grijpen in de vrije prijsvorming op woningmarkt. Dat mechanisme is simpel: de behartiging van de belangen van *insiders*, te weten zittende huurders. Net zoals op de arbeidsmarkt gaat de selectieve behartiging van de belangen van *insiders* altijd ten koste van die van *outsiders*, te weten de starters op de woningmarkt. Op korte termijn lijkt beperking van de huurstijging vooral ten koste te gaan van huiseigenaren. Op lange termijn belemmeren lage huren de doorstroming en beperken zij de realisatie van nieuwe huurwoningen, zodat *outsiders* geen kans op een geschikte woning krijgen.

Vergelijkend onderzoek van Angel (2000) bevestigt deze conclusie. Landen als Zweden, Finland en het Verenigd Koninkrijk staan model als het gaat om het bieden van kansen op de woningmarkt. Deze landen kenmerken zich door lagere bouwkosten, een lagere verhouding tussen woningprijzen en inkomens, lagere woningprijzen maar een hogere huurquote, meer eigen woningbezit, en een betere bereikbaarheid van koopwoningen voor lage inkomensgroepen. Nederland is op al deze punten het spiegelbeeld van deze landen en bungelt onderaan de lijst. Nederland scoort slecht op het punt van eigendomsrechten, in het bijzonder de eigendomsrechten van verhuurders.

3 Wat is het publieke belang?

De Nederlandse overheid grijpt dus grootscheeps in op de woningmarkt en doet dat ongetwijfeld met de beste intenties. Deze ingrepen hebben echter een contraproductieve uitwerking op het functioneren van de woningmarkt (vergelijk Hof e.a. 2006). In het navolgende worden kort de argumenten langsgelopen die kunnen helpen bij de beoordeling van de zin en onzin van overheidsingrijpen.

Inkomensherverdeling. Vlak na de oorlog voerden vooral inkomenspolitieke motieven de boventoon in het woningmarktbeleid. Als langetermijninstrument is een dergelijke interventie echter ongeschikt omdat zij leidt tot een blijvende verstoring van de woningmarkt, precies zoals Nederland sinds de oorlog heeft ervaren. Sommigen menen dat betaalbare huisvesting een goede reden is voor blijvende overheidsbemoeienis. Dat is een misverstand: huisvesting wordt niet betaalbaarder door de rekening bij de overheid neer te leggen – de kosten worden slechts herverdeeld. Huisvestingsbeleid is geen geschikt herverdelingsinstrument. Veel effectiever is om mensen met de smalste beurs van directe inkomensondersteuning te voorzien. Het bewandelen van de indirecte weg via een kunstmatig goedkoop gehouden huis werkt vooral verstorend zonder effectief te zijn. Bij inkomensondersteuning kunnen deze groepen zelf beslissen waaraan ze het extra inkomen willen besteden. Steun in de vorm van een kunstmatig goedkoop gehouden huurhuis dwingt hen de inkomensondersteuning te gebruiken voor een mooier huis, terwijl ze er misschien liever iets anders voor hadden gekocht.

Paternalisme. Op deze regel geldt één belangrijke uitzondering: mensen die niet in staat zijn zelf hun huisvesting te regelen, zoals een deel van de psychiatrische patiënten, gehandicapten, zwakzinnigen en hulpbehoevende ouderen. Zonder hulp van buiten raken deze groepen dakloos, simpelweg omdat ze het overzicht missen om hun eigen leven te organiseren. In die gevallen moet de overheid die zorg overnemen door huisvesting te regelen, bijvoorbeeld via de sociale dienst of via psychiatrische hulpverlening. Dit gaat echter om een beperkte groep. De uiteindelijke vraag is of dit directe overheidsinterventie in de huizenmarkt vergt, of dat een instantie als de sociale dienst beter op 'de markt' huisvesting voor deze groep kan inkopen, analoog aan de manier waarop sociale diensten tegenwoordig hun reïntegratieactiviteiten uitbesteden aan particuliere aanbieders.

Schaalvoordelen. Een oude wijsheid stelt dat de waarde van onroerend goed slechts wordt bepaald door drie factoren: locatie, locatie en locatie. Een pand op de P.C. Hoofstraat in Amsterdam is goud waard, terwijl een vergelijkbaar pand in het dorpje Buitenpost voor een habbekrats te koop is. De reden voor deze verschillen is terug te voeren op schaal- en netwerkvoordelen: een plaats waar iedereen wil zijn, is meer waard dan een plaats waar nooit iemand voorbij komt. Schaalvoordelen kunnen een reden voor over-

heidsingrijpen vormen omdat de locatiebeslissing van de één gevolgen heeft voor de ander.¹ Zonder overheidsingrijpen wordt onvoldoende van schaalvoordelen geprofiteerd, zoals te zien is in steden als Los Angeles of Houston die door de afwezigheid van enig ruimtelijk ordeningsbeleid te weinig geconcentreerd en te uitgestrekt zijn om optimaal te kunnen functioneren. Deze uitgestrektheid ondergraaft bijvoorbeeld het draagvlak voor een goed openbaar vervoerssysteem. Rossi-Hansberg (2004) laat zien dat veel van deze problemen kunnen worden ondervangen door een zoneeringsbeleid, waarbij de bestemming van bepaalde zones (bijvoorbeeld wonen, industrie, landbouw en natuur) van overheidswege wordt vastgelegd. Door de zones rond steden te bestemmen voor landbouw en natuur wordt een stad als het ware 'ingesloten', waardoor schaalvoordelen beter worden benut. Nederland kent wel een dergelijk ruimtelijk ordeningsbeleid, maar zoals de eerder genoemde resultaten van Bijvoet e.a. (2003) laten zien, is het beleid in ons land doorgeschoten zodat de woningprijzen in bijvoorbeeld Amsterdam kunstmatig met 73.000 euro zijn opgedreven. Deze redenering biedt legitimering voor ruimtelijk ordeningsbeleid, maar niet voor een directe interventie op de woningmarkt.

Coördinatieproblemen. Vanwege coördinatieproblemen bestaat het gevaar van gratis meeliften op collectieve inspanningen. Bij stadsvernieuwingsprojecten heeft het meestal geen zin om één straat of één huis in isolement aan te pakken, juist vanwege die meelifersproblemen. Iemand moet dus de rol van coördinator op zich nemen. Zeker bij gespreid grondeigendom is een vorm van overheidsdwang daarbij onvermijdelijk, omdat één individuele eigenaar anders een te grote machtspositie heeft in de onderhandelingen over het gemeenschappelijke project. Dit vraagt om beleidsinstrumenten die lokale overheden de macht geven om individuele eigenaren te dwingen tot meedoen. Voor het rijk is hierbij echter geen rol weggelegd. De relevante externe effecten strekken immers veelal niet verder dan de gemeentegrens, en zeker niet verder dan de buurgemeenten.

Segregatie. Tot slot is een veel gehoord argument dat ongeremde marktwerking leidt tot segregatie. Door middel van huurbescherming kunnen lagere inkomensgroepen de gelegenheid krijgen om in dure wijken te wonen. Door rijk en arm te mengen worden de levenskansen

¹ Zie bijvoorbeeld Lucas en Rossi-Hansberg (2002) voor een analyse.

en -omstandigheden van vooral de lagere inkomensgroepen verbeterd. Huurbescherming gaat echter gepaard met een aantal contraproductieve effecten (Glaeser, 2002). Allereerst verlaagt het de mobiliteit. Huurders blijven zitten en de samenstelling van huurders vergrijsst, terwijl in het kader van de integratie in steden vooral jonge gezinnen met kinderen aandacht verdienen. Ten tweede verlaagt huurbescherming de prikkel om in woningen te investeren. Wijken met sociale huurwoningen verworden tot 'slums', met stigmatisering van de bewoners tot gevolg. Ten derde leidt het frustreren van het prijsmechanisme ertoe dat andere methoden worden toegepast om de schaarse woonruimte te verdelen. Daarmee worden praktijken geïntroduceerd als illegale bewoning of administratieve procedures waardoor de voorkeuren van de verhuurder de boventoon voeren in de toewijzing van huurwoningen. De praktijk wijst uit dat die voorkeuren de segregatie versterken in plaats van verminderen. Een veelgenoemde methode om segregatie te bestrijden is het opleggen van quota. Het verleden heeft uitgewezen dat de pogingen tot spreiding in Nederlandse steden geen succes zijn geweest (Bolt, 2002). Tot slot vermindert huurbescherming de prikkel tot bouwen zodat wijken van weinig nieuwe impulsen worden voorzien om van bewonerssamenstelling te veranderen. Kortom, wanneer een overheid segregatie wil voorkomen dan is huurbescherming een medicijn dat zijn doel veelal niet bereikt, en zelfs als het zijn doel bereikt dan zal dit met negatieve bijwerkingen gepaard gaan.

Overheidsbemoeyenis met de woningmarkt vraagt om maatwerk, en niet om de grootschalige interventies in het huurbeleid of directe betrokkenheid bij de bouw van woningen zoals die sinds jaar en dag domineren. In het licht van de bestaande onevenwichtigheden is het daarom tijd om het verstorende beleid te heroverwegen.

4 De rol van woningcorporaties

Woningcorporaties zijn privaatrechtelijke organisaties met een publieke taak. Met het in werking treden van de Woningwet van 1901 deed het begrip 'toegelaten instelling' zijn intrede: een corporatie wordt 'toegelaten' als deze in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is. De taken van woningcorporaties zijn sinds 1993 vastgelegd in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en deze omvatten, onder andere,

het passend huisvesten van de doelgroep² en het bevorderen van de leefbaarheid in de wijk. Toezicht op woningcorporaties wordt uitgeoefend door drie instituties: (1) gemeenten; (2) bedrijfseconomisch toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV); en (3) de inspectie Volkshuisvesting. Naast deze toezichthouders is nog een intermediair actief – het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) – dat kapitaalverschaffers garanties verstrekt op leningen van corporaties.

De corporatiesector wordt vooral de laatste tien jaar gekenmerkt door fusies en schaalvergroting. Ultimo 2005 bestonden 508 actieve woningcorporaties met een gezamenlijk bezit van 2,4 miljoen woningen (zie tabel 1). In 2000 waren nog 693 woningcorporaties actief. In die tussentijd hebben vooral de kleinere corporaties het veld geruimd. De grootste woningcorporaties bezitten meer dan 70.000 woningen. De verwachting is dat de schaalvergroting de komende jaren verder zal voortschrijden zodat woningcorporaties zullen ontstaan met 100.000 woningen of meer.

Corporaties zijn bijzonder belangrijk voor het functioneren van de huurmarkt. Bij het functioneren van corporaties is echter een aantal kanttekeningen te plaatsen.

Tabel 1 Schaalomvang en aantal woningcorporaties, 1920-2004

	1920	1947	1971	1985	1995	2000	2004
Aantal woningcorporaties	1350	1040	990	850	855	693	508
Woningen per instelling	56	190	900	2290	2701	3405	4748
Totaal aantal woningen (x 1000)	76	198	891	1947	2309	2360	2412

Bron: SCP (2002) en CBS, <http://statline.cbs.nl>.

2 Mensen met inkomens die vallen binnen de inkomensgrens voor de huursubsidie (omschreven door voormalige Ziekenfondswetgrens), ouderen, gehandicapten, en personen die zorg en begeleiding nodig hebben.

Het zeer omvangrijke bestand corporatiewoningen. Het eerste kenmerk van de corporatiesector in Nederland is de enorme omvang. Deze sector bezit 2,4 miljoen woningen: dat staat gelijk aan 35 procent van het totale Nederlandse woningbestand en 75 procent van alle huurwoningen. De omvang is veel groter dan de doelgroep die corporaties geacht worden te bedienen. Volgens gegevens van de inspectie van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM, 2004) behoort twee derde van de huurders van corporatiewoningen tot de doelgroep. Die cijfers zijn echter geflatteerd, aangezien alleen is gekeken naar het moment van betreden van de woning. Omdat het inkomen van de meeste mensen in de loop der jaren stijgt, behoren zij na verloop van tijd niet meer tot de doelgroep. Als breder wordt gemeten, zoals De Graaf e.a. (2001) hebben gedaan, dan is de conclusie dat slechts gemiddeld 31 procent van de woningen wordt bewoond door de doelgroep.³ De corporatiesector zou, in overeenstemming met de voorgaande discussie over het publieke belang, met een kleinere omvang toekunnen. Die conclusie wordt versterkt als over de grens gekeken wordt. Zoals blijkt uit tabel 2, kent Nederland veruit de grootste corporatiesector, bijna vier keer boven het Europese gemiddelde. Alleen Zweden heeft qua relatief belang een corporatiesector die in de buurt van Nederland komt.⁴ De omvang van de woningvoorraad van corporaties in Nederland is omvangrijk. De nuancering die bij deze vergelijking past, is dat bewoners van sociale huurwoningen in Nederland vaak geen kant op kunnen door het gebrek aan koopwoningen voor middeninkomens. Het is echter onverstandig om de ene verstoring te legitimeren met een andere verstoring. Corporaties bieden mondjesmaat enige verlichting door een klein deel van de woningen te verko-

3 In de studie worden cijfers gepresenteerd die aangeven dat het percentage van de bewoners dat voldoet aan de doelgroep volgens het BBSH-bestand, varieert tussen 39 en 87 (met als gemiddelde 67). Op basis van het Woningbehoefte Onderzoekbestand varieert de bediening van minimaal 17 tot maximaal 45 procent.

4 De Zweedse woningmarkt kent geen sterke scheiding tussen 'sociale' en private huurwoningen. De staat ziet het als haar opdracht om te voorzien in betaalbare woonhuizen en ondersteunt alle woningbouw. De gemeenten bepalen waar en wanneer gebouwd gaat worden. Bijna iedere gemeente heeft zijn eigen niet-winstgeoriënteerde woningorganisatie. Het geringe onderscheid tussen private en publieke organisaties verklaart ook dat marktprijzen en gereguleerde prijzen in Zweden niet veel van elkaar afwijken.

pen. In 2003 werd in 27 procent van de gevallen korting geboden, waarbij de korting veelal in het interval van één tot tien procent lag (VROM, 2004).

... en een zeer omvangrijk eigen vermogen. Sinds de Bruteringsoperatie is de financiële positie van de meeste corporaties zeer gezond. Ook de vooruitzichten zijn goed. Doordat de corporatiesector zijn bezit waar-

Tabel 2 Sociale huursector van niet-winstorganisaties in Europees perspectief, 2003^a

	Sociale huurwoningen per 1000 inwoners	Totaal aantal sociale huurwoningen (x1000)	Aandeel sociale huurwoningen als % van huursector
Nederland	149	2.420	77
Zweden	118	1.059	45
Denemarken	98	530	43
Frankrijk	76	4.520	46
Ver. Koninkrijk	38	2.235	21
België	32	333	23
Portugal	26	270	16
Duitsland	21	1.700	13
Italië	16	903	20
Finland	10	52	50
Spanje	4	172	12
Ierland	4	17	45
Luxemburg	3	1	6
Oostenrijk	1	5	35
Griekenland	0	0	0
EU-15	37	14.216	23

- a De vergelijkbaarheid van cijfers wordt soms bemoeilijkt door het feit dat in sommige landen gemeenten of gemeentelijke woningbedrijven zich mengen in sociale huurmarkt. Voor meer details en landenstudies kan Angel (2000) worden geraadpleegd.

Bron: European Social Housing Observatory, CECODHAS: <http://www.cecodhas.org/files/7BD199AC.doc> en National Board of Housing, Building and Planning (NBHBP), <http://www.iut.nu>.

deert tegen historische kostprijs dan wel bedrijfswaarde, wordt dit in de officiële cijfers aan het oog onttrokken. Het balanstotaal van de Nederlandse corporaties in 2004 op basis van bedrijfswaarde is 94 miljard euro met een eigen vermogen (inclusief herwaarderingsreserve) van 36 miljard euro en een actueel weerstandsvermogen⁵ van 40 miljard euro (CFV, 2005). Op basis van marktwaarde is het eigen vermogen van corporaties natuurlijk vele malen groter: indien een gemiddelde verkoopprijs van 120.000 euro wordt aangehouden, vertegenwoordigt de woningvoorraad een waarde van 291 miljard euro. Na aftrek van de schulden (circa 64 miljard) resulteert een 'stille reserve' van 227 miljard euro. Als we daar nog eens de herwaarderingsreserve van 23 miljard bij optellen, dan vertegenwoordigt de reserve 86 procent van de marktwaarde.⁶ De marktwaardegrondslag is uiteraard niet van toepassing als de woning voor de verhuur (met een gereguleerde, kunstmatig lage huur) bestemd blijft. Dat is voor het merendeel van de corporaties het geval. Indien de vigerende huurwetgeving geleidelijk zou worden afgeschaft, zodat de huren weer marktconform worden, dan zal de bedrijfswaarde toegroeien naar de verkoopwaarde. Daarnaast verkopen woningcorporaties de laatste jaren steeds meer van hun bezit. In 2004 werden ruim 15.000 woningen verkocht aan bewoners met een gemiddelde verkoopprijs van 120.205 euro en boekwinst van 76.975 euro per woning (CFV, 2005, blz. 34).

De huurprijsmaximering voor sociale woningbouw impliceert dat corporaties op grote schaal onrendabele investeringen moeten plegen om hun sociale doelstelling te kunnen waarmaken. Het verwachte rendement op de investering in nieuwbouw of renovatie is immers lager dan het marktconforme rendement. De zogenaamde 'onrendabele top' – het verschil tussen de contante waarde van kosten en opbrengsten per woning – kan oplopen van 45.000 tot 50.000 euro voor een woning ter

5 De bedrijfswaarde van corporaties is de constante waarde van de toekomstige inkomsten minus de toekomstige uitgaven over de resterende levensduur van het bezit. De herwaarderingsreserve betreft het verschil tussen actuele waarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Het actueel weerstandsvermogen omvat het eigen vermogen vermeerderd met de egalisatierekening, voorzieningen en herwaarderingsreserve en verminderd met immateriële vaste activa.

6 Zie voor vergelijkbare berekening Ter Rele en Van Steen (2001, appendix 3).

waarde van 140.000 euro (Van Leuvensteijn en Shestalova, 2006, blz. 33). Met andere woorden: de sociale verhuurders leggen ongeveer een derde van de kosten van woningen toe op de exploitatie van hun woningen. In 2004 bedroeg volgens het jaarverslag van CFV (2005, blz. 13) het onrendabele deel van hun investeringen 1,2 miljard euro. Vroeger bekostigde de overheid dit. Nu financieren de corporaties het zelf. Als gevolg van hun omvangrijke eigen vermogen is dit voor corporaties geen zware last. De boekwinsten uit de verkoop van huurwoningen zijn groot genoeg om deze tekorten te compenseren. Het lage rendement op de bouw van huurwoningen en de hoge prijzen van koopwoningen maken echter dat corporaties een ingebouwde prikkel hebben om andere activiteiten te ontplooiën dan het bouwen van sociale huurwoningen. Tal van lucratievere toepassingen van de middelen worden gezocht: koopwoningen bouwen, of investeren in andere onroerend-goedprojecten zoals winkelcentra, of branchevreemde activiteiten als de exploitatie van glasvezelnetten en investeringen in het buitenland.

... met als onvermijdelijke gevolg X-inefficiëntie. Het kernprobleem in het bedrijfseconomische beheer van de woningcorporaties is wat economisten aanduiden als X-inefficiëntie: organisaties waarvan het management om welke reden dan ook kan beschikken over een omvangrijk eigen vermogen, ontberen iedere prikkel tot efficiënt opereren. Dit leidt doorgaans tot omvangrijke verspillingen. Blanchard e.a. (1994) hebben een aantal gevallen onderzocht waarin ondernemingen door toevallige omstandigheden de beschikking kregen over extra middelen. In alle gevallen werden die middelen verspild, vaak aan zinloze overnames. De ervaringen met KPN en de energiebedrijven geven wat dat betreft te denken. Dezelfde problemen doen zich voor binnen de corporatiesector omdat zij over een omvangrijk vermogen beschikken. In tal van publicaties⁷ wordt bovendien aandacht gevraagd voor het gebrek aan efficiëntie van de corporatiesector. In verslagen van het CFV is regelmatig gewezen op de sterke stijging van de bedrijfslasten van de corporaties. De bedrijfslasten nemen van jaar op jaar toe, alleen al tussen 2000 en 2003 reëel met negen procent. In die periode zijn de personeelslasten per wooneenheid met 29 procent gestegen, vijftien procent als gevolg

7 Zie WRR (2000), Conijn e.a. (2002), Hakfoort e.a. (2002), Conijn (2006) en Van Leuvensteijn en Shestalova (2006).

van cao-verhogingen en acht procent door formatie-uitbreiding. Net als de onrendabele top op huurwoningen kunnen ook eventuele verliezen op commerciële projecten worden gedekt uit de boekwinst van de verkoop van huurwoningen. Deze mogelijkheid verschaft woningcorporaties een schier eindeloze bron van goedkoop kapitaal ter financiering van interne inefficiëntie en minder geslaagde commerciële avonturen.⁸

... **waar de overheid geen grip op heeft.** Daarom rijst de vraag: waarom krijgt de overheid geen grip op de woningcorporaties? Het startpunt van de analyse is de vraag rond het eigendom van de woningportefeuille. Het eigendom van het gigantische vermogen van woningcorporaties wordt omringd door onduidelijkheid. Formeel zijn de meeste corporaties stichtingen. Het geld dat zij bezitten is formeel privaat, maar feitelijk publiek. Twee interpretaties zijn mogelijk, die zorgen voor strijdige beleidsopvattingen die een structurele oplossing in de weg zitten.

Volgens één interpretatie gaat het om vermogen in 'de dode hand': het is van niemand. Min of meer toevallig benoemde stichtingsbesturen kunnen min of meer naar eigen inzicht over enorme vermogens beschikken. Economen spreken in dat verband van een organisatie met een zogenaamde 'zachte' budgetrestrictie. Bestuur en directie kunnen investeringsprojecten entameren. Door het enorme vermogen kan slecht ondernemerschap eenvoudig worden opgevangen door simpelweg een paar woningen te verkopen. Door het ontbreken van de gebruikelijke rendementseis van de kapitaalverschaffer bestaat geen enkele toets op de efficiënte aanwending van het vermogen. De tweede interpretatie is dat het vermogen van de corporaties feitelijk publiek geld betreft: de woningen zijn gebouwd met rijkssubsidies, en woningcorporaties zijn ook op allerlei andere manieren gebonden aan publieke regelgeving. Woningcorporaties opereren op grond van de Woningwet als zogenaamde 'toegelaten instelling'. Dat brengt de verplichting met zich mee de beschikbare middelen uitsluitend in het belang van de Volkshuisvesting aan te wenden. De Woningwet legitimeert de over-

⁸ Minister Dekker (VROM) is per 20 februari 2006 akkoord gegaan met de aanleg van een breedbandnetwerk door woningcorporaties in Amsterdam. De Amsterdamse corporaties zijn met de gemeente van plan een breedbandnetwerk in een deel van de stad te realiseren. Zij hebben daartoe Glasvezelnet Amsterdam bv opgericht.

heid om eisen te stellen aan de aanwending van het vermogen. Een eventuele intrekking van de toelating tot het bestel gaat gepaard met ontbinding van de rechtspersoon. In dat geval komen de beschikbare middelen ten goede aan andere toegelaten instellingen, aan de betreffende gemeente of aan het CFV. Als toegelaten instelling staan corporaties onder toezicht van de minister van VROM. Intrekking van de toelating kan echter alleen gebeuren op basis van strikt omschreven voorwaarden.

Geen van beide interpretaties biedt uitzicht op een effectieve controle op de aanwending van het enorme vermogen van de corporatiesector: in de eerste interpretatie omdat een effectieve controle door kapitaalverschaffers ontbreekt; in de tweede interpretatie omdat de overheid de deskundigheid ontbeert om die rol te spelen. Het grote voordeel van de Bruteringsoperatie is dat de dirigistische bemoeienis vanuit het ministerie van VROM en vanuit de gemeentelijke bureaucratie met het reilen en zeilen van woningcorporaties sterk is verminderd. Nalvolging van een pleidooi voor verscherping van het rijkstoezicht op corporaties impliceert dat deze weg weer in omgekeerde richting wordt afgelegd.

Beleidsontwikkelingen. Recentelijk heeft een commissie onder voorzitterschap van Hans de Boer zich in opdracht van het ministerie van VROM en de koepelorganisatie voor woningcorporaties Aedes verdiept in het probleem van X-inefficiëntie. Op de keper beschouwd bepleit de commissie om door te modderen, daarbij behendig laverend tussen beide interpretaties. Enerzijds worden corporaties aangeduid als professionele ondernemingen die bedrijfsmatig moeten kunnen werken. Anderzijds moet het ministerie van VROM via vernieuwde wetgeving een grotere vinger in de pap krijgen en moet het beleid van corporaties via een contract met de gemeente democratisch worden gelegitimeerd. Daarmee bepleit de commissie de kwadratuur van een cirkel.

Eurocommissaris Kroes heeft in juli 2005 aandacht gevraagd voor de ongelijke concurrentie tussen woningcorporaties en 'gewone' projectontwikkelaars, die ontstaat omdat corporaties hun vermogen steeds vaker aanwenden in commerciële projecten. Zij heeft politiek aangedrongen op een splitsing van het sociale (onrendabele) en het marktconforme (commerciële) deel van de corporaties. Zolang woningcorpo-

raties beschikken over een omvangrijk ‘gratis’ kapitaal om huurwoningen onder de marktprijs aan te bieden en zolang zij kunnen lenen onder waarborg van het WSW, biedt afsplitsing van de commerciële activiteiten een minimale garantie dat dit vermogen niet voor oneerlijke concurrentie met projectontwikkelaars wordt aangewend. Kroes heeft de Nederlandse samenleving met haar pleidooi een dienst bewezen, omdat afsplitsing voorkomt dat geld dat bestemd is voor publieke taken oneigenlijk wordt gebruikt, in dit geval voor commerciële projecten. In december 2005 heeft minister Dekker een brief geschreven waarin de noodzaak van een splitsing – administratief of juridisch – uitgesproken wordt. Naar de mening van de Raad is een administratieve splitsing fraudegevoelig. Bovendien trekt bij een mogelijk faillissement de marktpoot de sociale poot mee. Een juridische splitsing, waarbij de commerciële activiteiten in een bv worden ondergebracht, is daarom naar de mening van de Raad een minimale oplossing.

Waarom zou het ingewikkeld moeten als daar feitelijk geen aanleiding voor is? De analyse van de publieke belangen op de woningmarkt laat zien dat inderdaad geen aanleiding bestaat voor de instandhouding van de huidige complexiteit. Zolang het ruimtelijkeordeningsbeleid heldere kaders stelt, en zolang de overheid probleemgroepen ondersteunt bij het vinden van passende woonruimte, is onduidelijk waarom diezelfde overheid een rol zou moeten spelen bij de bouw en exploitatie van woningen. Daar zijn gerenommeerde marktpartijen voor, waarmee woningcorporaties zich zonder bezwaar op een eerlijk speelveld kunnen meten. Op grond van hun specifieke kennis en ervaring hebben woningcorporaties zelfs een concurrentievoordeel in sommige segmenten, zoals in het domein van stadsvernieuwing en het beheer van sociale woningbouw. De enige stap die nodig is om een dergelijk speelveld te scheppen, is dat ook woningcorporaties worden onderworpen aan de discipline van de kapitaalmarkt. De discipline die kapitaalverschaffers met zich meebrengen, zorgt ervoor dat het vermogen effectief wordt aangewend. Zij hebben hierbij immers een materieel belang.

5 Naar de toekomst: haal de woningmarkt uit het slot

De analyse in dit advies leidt vanzelf tot een simpel driepuntenplan om de Nederlandse woningmarkt vlot te trekken:

(1) *Verdere versoepeling regelgeving rond bouw en ruimtelijke ordening.* De wenselijkheid van een minder restrictief ruimtelijk ordeningsbeleid spreekt voor zich: hierdoor komen meer bouwlocaties beschikbaar. Daardoor daalt de schaarstepremie in de prijs voor bouwgrond en kunnen makkelijker betaalbare woningen worden gerealiseerd. Concreet zouden allereerst de kosten en baten van milieuwetgeving en – normen op het gebied van fijnstof – en geluidsoverlast moeten worden getaxeerd. Afhankelijk van de toekomst kunnen eventueel de normen worden verlaagd om daarmee bouwactiviteiten mogelijk te maken. Voorts kan op het gebied van bouwvergunningen het nodige worden vereenvoudigd.

(2) *Huurliberalisering met een ruime overgangsregeling voor bestaande gevallen,* met koopkrachtcompensatie via de belastingen gericht op de laagste inkomensgroepen. Liberalisering is een *conditio sine qua non* voor de hervorming van de woningmarkt. De plannen van minister Dekker zijn wat dat betreft een stap op de goede weg, maar gaan nog lang niet ver genoeg. Zonder liberalisatie zal de vraag altijd het aanbod blijven overtreffen, omdat huurders blijven zitten waar ze zitten en omdat bouwen niet aantrekkelijk is. Het feit dat de bouwproductie momenteel op een naorlogs dieptepunt zit, spreekt boekdelen. Tegelijkertijd leidt liberalisering tot omvangrijke inkomens- en vermogenseffecten – positief voor verhuurders, maar negatief voor zittende huurders.⁹ Een zorgvuldig overgangsbeleid moet erop gericht zijn die effecten zoveel mogelijk te beperken. Het zogenaamde puntensysteem dat gebruikt wordt voor de vaststelling van de huur in nieuwe contracten, zou onmiddellijk kunnen worden afgeschaft. Nieuwe huren zullen daardoor in sommige gebieden fors hoger worden. Voor starters is dat een nadeel, maar daar staat het voordeel tegenover dat zij niet langer jaren op een wachtlijst hoeven te staan voor zij een huis kunnen vinden.

9 De beleidsevaluatie in een studie van het SCP (Ras e.a., 2006, hfd. 6) is in dit opzicht onevenwichtig, aangezien een volwaardige beoordeling van huurliberalisatie het noodzakelijk maakt om zowel de vraag- als de aanbodzijde van de woningmarkt in beschouwing te nemen.

Voor bestaande contracten wordt een overgangstermijn vastgesteld van bijvoorbeeld tien jaar, waarin de huren geleidelijk toegroeien naar een marktconform niveau. Op die manier blijven de directe koopkrachteffecten beperkt en krijgen huurders, indien gewenst, ruim de tijd om een goedkoper huis te zoeken. Verhuurders profiteren van de liberalisering. Hier is de grote omvang van de corporatiesector een verhulde zegen: doordat corporaties (semi)publieke instellingen zijn, moet het mogelijk zijn hun extra winsten af te romen ten bate van de schatkist. Het geld dat vrijkomt, kan worden gebruikt voor belastingverlaging om zodoende de inkomenseffecten van de hogere huren waar nodig te compenseren. Dit is een majeure hervorming waarvan de herverdelingskosten en -baten over de tijd moeten worden uitgespreid (zie REA, 2005).

(3) *Een gelijk speelveld voor woningcorporaties en andere marktpartijen.* De vermogenspositie van woningcorporaties is riant, en huurliberalisering zou de vermogenspositie alleen maar verder verbeteren. Dit grote vermogen brengt onaanvaardbare risico's voor verkwisting en oneigenlijk verbruik van het geld met zich mee. Alle voorstellen tot nu toe (Commissie De Boer, voorstellen Kroes en de reactie van Dekker daarop) bewandelen de weg van doormodderen en herregulering door rijksoverheid of gemeenten. De rijksoverheid grijpt steeds weer naar het instrument van directe interventie als ware zij de regisseur in een planeconomie. Op de keper beschouwd zijn twee reële opties denkbaar om een gelijk speelveld te introduceren:

3.1 *Ruimere mogelijkheden voor de verkoop van corporatiewoningen*, waarbij de verkoopopbrengst wordt afgeroomd door de overheid. De feitelijke bewoners van sociale huurwoningen komen voor een groot deel niet overeen met de beoogde doelgroep van de corporaties. Ramingen geven aan dat het percentage bewoners dat buiten de doelgroepdefinitie valt varieert van 31 tot 67 procent. Nederland heeft in de toekomst behoefte aan een kleinere sociale huursector. Verkoop van corporatiewoningen heeft twee effecten: (a) een groter aanbod van koopwoningen voor starters en mensen met een smalle beurs¹⁰; en (b) vrijmaking van middelen bij afroming door de overheid, die gebruikt kunnen worden voor belastingverlaging.

¹⁰ Eichholtz (2002, blz. 63) geeft aan hoe via moderne kapitaalmarktinstrumenten het risico van eigen woningbezit voor lagere inkomens ingedamd kan worden.

3.2 *Woningcorporaties de keus te geven: ofwel binnen het stelsel blijven met strikte regulering en toezicht, ofwel uittreding uit het sociale bestel, met afroming van het vermogen door de overheid.* De analyse van publieke belangen op de woningmarkt laat zien dat er geen noodzaak is voor directe interventie van de overheid in de woningmarkt. Waar de overheid wel een directe verantwoordelijkheid heeft voor de huisvesting van specifieke groepen (psychiatrische patiënten, gehandicapten, etc.), daar kan zij die diensten vaak beter op de markt inkopen. Deze conclusie impliceert voor een zo gelijk mogelijk speelveld voor alle partijen die op de woningmarkt actief zijn. Dit betekent dat woningcorporaties ieder voor zich voor de keus gesteld moeten worden onder welk stelsel zij willen functioneren: ófwel binnen een strikt reguleringsregime, waarin de overheid streng toezicht houdt op de naleving van contractueel vastgelegde sociale doelstellingen; ófwel een corporatie treedt uit het stelsel. Met deze laatste stap wordt disciplineren van deze corporaties door de kapitaalmarkt bewerkstelligd. Het vrijgemaakte vermogen bij uittreding komt ten goede aan het rijk (of aan gemeenten), en kan worden gebruikt voor vermindering van de staatsschuld en structurele lastenverlichting. De Raad wil benadrukken dat een keuze van corporaties voor deze commerciële route geheel legitiem kan zijn, en mogelijk zelfs een betere weg is om maatschappelijke doelstellingen te realiseren dan het voortmodderen in het huidige bestel. De specifieke ervaring en deskundigheid van corporaties maakt dat zij in een geliberaliseerde huurmarkt een product kunnen aanbieden waar zeker vraag naar zal zijn.

Auteurs

Willem Buijer, Harry van Dalen, Sylvester Eijffinger, Kees Koedijk, Coen Teulings en Arjen van Witteloostuijn. E-mail: vandalen@few.eur.nl.

Dit artikel is, met uitzondering van layouttechnische zaken en de samenvatting, een letterlijke weergave van het advies dat de REA op 28 maart 2006 aan de Tweede Kamer heeft aangeboden. Voor een precieze verwijzing naar het advies: Tweede Kamer der Staten-Generaal, *De woningmarkt uit het slot – Over goede intenties en de harde wetten van de woningmarkt*, Advies van de Raad van Economisch Adviseurs, vergaderjaar 2005-2006, 30507, nr. 2 (te downloaden via www.overheid.nl). Ten tijde van de publicatie bestond de REA uit de volgende leden: prof. dr. W.H. Buijer (voor-

zitter), prof. dr. S.C.W. Eijffinger, prof. dr. C.G. Koedijk, prof. dr. C.N. Teulings (tot 1 april 2006 lid van de REA), prof. dr. A. van Witteloostuijn, en secretaris, dr. H.P. van Dalen.

Literatuur

- Angel, S., 2000, *Housing Policy Matters – A Global Analysis*, Oxford University Press, Oxford.
- Bolt, G., 2004, Over spreidingsbeleid en drijfzand, *Migrantenstudies*, 20: 60-73.
- Blanchard, O.J., F. Lopez-de-Silanes, en A. Shleifer, 1994, What Do Firms Do with Cash Windfalls?, *Journal of Financial Economics*, 36: 337-360.
- Bijvoet, C., B. Hof, C. Koopmans en C. van de Vegt, 2003, *Woningbouw in de Noordvleugel – Onderzoek naar woningvraag en bouwlocatie tot 2030*, SEO rapport 703, Amsterdam.
- Brounen, D., 2006, Starters in het nauw, *Christen Democratische Verkenningen*, te verschijnen.
- Centraal Fonds Volkshuisvesting, 2005, *Verslag financieel toezicht woningcorporaties 2005, Verslagjaar 2004*, Naarden, www.cfv.nl
- Conijn, J.B.S., 2005, Woningcorporaties: naar een duidelijke taakafbakening en een heldere sturing, RIGO rapport 88.850, Amsterdam.
- Conijn, J.B.S., P.M.A. Eichholtz, J. Hakfoort en C.G. Koedijk, 2002, Transparantie en concurrentie nodig, *ESB Dossier Toekomst van woningcorporaties*, 87 jrg., no. 4363, D5-D8.
- Eichholtz, P., 2002, Iedereen een eigen huis, in: H. van Dalen en F. Kalshoven (red.), *Meesters van de Welvaart*, Balans, Amsterdam, blz. 55-65.
- Eichholtz, P., 2006, Dirigistisch woningmarktbeleid moet op de schop, *Christen Democratische Verkenningen*, te verschijnen.
- Glaeser, E.L., 2002, Does Rent Control Reduce Segregation?, Harvard Institute of Economic Research, no. 1985, Harvard University, Cambridge, MA.
- Glaeser, E.L., J. Gyourko, en R. Saks, 2005, Why is Manhattan so Expensive? Regulation and the Rise in Housing Prices, *Journal of Law and Economics*, 48: 331-369.
- Graaf, D. de, J.M. de Winter en P.G.H. Berkhout, 2001, Effectiviteit en efficiëntie van woningcorporaties, SEO-rapport no. 576, Amsterdam.
- Hakfoort, J., M. van Leuvensteijn, en G. Renes, 2002, Woningcorporaties: prikkels voor effectiviteit en efficiëntie, CPB document, Den Haag.
- Hof, B., C. Koopmans en C.N. Teulings, 2006, *Een nieuw fundament - Borging van publieke belangen op de woningmarkt*, SEO rapport, Amsterdam.

- Leuvensteijn, M. van, en V. Shestalova, 2006, Investeringsprikkels voor woningcorporaties, CPB Document no. 112, Den Haag.
- Lucas, R.E. Jr. en E. Rossi-Hansberg, 2002, On the Internal Structure of Cities, *Econometrica*, 70: 1445-76.
- Raad van Economisch Adviseurs, 2005, *Voorjaarsnota 2005 - Advies van de Raad van Economisch Adviseurs*, Kamerstuk 30105, nr. 2, Vergaderjaar 2004-2005, SDU, Den Haag.
- Ras, M., E. Eggink, E. van Gameren en I. Ooms, 2006, *Uitgerekend wonen*, Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag.
- Rele, H. ter, en G. van Steen, 2001, Housing Subsidization in the Netherlands: Measuring its Distortionary and Equity Effects, CPB Discussion Paper 2, Den Haag.
- Rossi-Hansberg, E., 2004, Optimal Urban Land Use and Zoning, *Review of Economic Dynamics*, 7: 69-106.
- Sociaal en Cultureel Planbureau, 2002, *Sociaal en Cultureel Rapport 2002*, SCP, Rijswijk.
- Tweede Kamer, 2005, *Lang zullen we leven! Themacommissie ouderenbeleid*, Vergaderjaar 2005-2006, no. 29549, SDU, Den Haag.
- VROM, 2004, *Toezichtsverslag Sociale Huursector 2003*, VROM-Inspectie, Groningen.
- WRR, 2000, *Het borgen van publiek belang*, rapport no.56, SDU, Den Haag.