

Woningmarktbeleid: hervormingskabinet gezocht

De woningmarkt is een onvolmaakte markt door de binding aan plaats van de woning, de zeer lange levensduur, de bijzondere functie en de hoge kosten ten opzichte van het inkomen. Toch is het gewenst aan de markt (lees: de bewoner) meer ruimte te geven en het overheidsbeleid zo vorm te geven dat minder distorsies optreden. De marktwerking moet beter worden ondersteund. Dit vergt een ingrijpende hervorming van het woningmarktbeleid, zowel in de koop- als de huursector.

Het Kabinet-Balkenende II/III afficheert zichzelf graag als hervormingskabinet. Wanneer we kijken naar de subsidiëring van de huurder en de fiscale behandeling van de bewoner-eigenaar, constateren we dat het kabinet wel moppert over de woningmarkt die niet 'vloeiend' zou zijn (Ministerie van VROM; zie ook: REA, 2006), maar geen serieuze poging heeft ondernomen om het woonlastenbeleid te hervormen. De aftrekbaarheid van de hypotheekrenteaf trek heeft de zeldzame status van politiek taboe bereikt. Het huurtoeslagstelsel onderging wel bezuinigingen, maar kwam niet ten principale ter discussie. Steeds vaker gaan stemmen op om het woonlastenstelsel grondig te hervormen. Omdat dit niet alleen de VROM-portefeuille aangaat, maar ook beleidsvelden als inkomensbeleid, sociaal beleid, fiscaal beleid, vergrijzingsbeleid en arbeidsmarktbeleid betreft, gaat het hier om een ingewikkelde operatie. In deze bijdrage starten we met enige markttheoretische grondslagen. Allereerst aandacht voor de aloude benadering van Kornai. Daarna wordt in herinnering gebracht welke motieven voor overheidsingrijpen relevant zijn. Vervolgens een presentatie van een nieuw instrumentarium van volkshuisvestingsbeleid. Tot slot wordt de

stelling geponeerd dat het hier niet om een verandering in het sectorbeleid gaat maar om een sectoroverschrijdende beleidshervorming. De belangrijkste veranderingen die – in onderling verband – onvermijdelijk en nodig lijken, worden in aan het eind in telegramstijl samengevat.

Markttheorie van Kornai

Opvallend weinig aandacht wordt door mainstream economen gegeven aan het theoretisch kader dat Kornai al in 1971 schetste in zijn boek 'Anti-equilibrium'. Juist voor vastgoed in het algemeen en de woningmarkt in het bijzonder is zijn benadering zeer relevant. Voor de concurrentieverhoudingen op een markt acht Kornai het van primair belang of er een situatie is van een algemeen overschot (*pressure*), dan wel een algemeen tekort aan goederen (*suction*). Kornai definieert *pressure* als een situatie, waarbij verkopers in de rij staan voor kopers en als er een positieve *aspiration tension* aanwezig is bij de verkopers wier aspiraties niet geheel zijn vervuld (Kornai, 1971). Er is *suction* op een markt, als de kopers in de rij staan voor verkopers en als er een positieve *aspiration tension* aanwezig is bij de kopers wier aspiraties niet geheel zijn vervuld. De *aspiration tension* is het verschil tussen aspiratie en resultaat (Kornai, 1971). *Pressure* en *suction* zijn verschijnselen die een niet-evenwichtige toestand op de markt weerspiegelen. Kornai acht een markt-evenwicht, waarbij de aspiratieniveaus van kopers en verkopers gelijk zijn, een uitzonderlijke situatie. Voor de consument is een situatie van *pressure* het meest aantrekkelijk: de aanbieders moeten onderling concurreren, de aanbieder draagt de last van onzekerheden, de vrager selecteert en hij wordt geïnformeerd. Dit algemene beeld is op de Nederlandse woningmarkt zeer goed herkenbaar. In de afgelopen decennia overheersten vooral op stedelijke woningmarkten de tekorten.

HUGO PRIEMUS
Hoogleraar faculteit
Techniek, Bestuur en
Management, Techni-
sche Universiteit Delft.

Vele instrumenten van volkshuisvestingsbeleid zijn (mede) uit de overheersende tekortsituatie te verklaren. Het huurbeleid probeerde sinds 1940 de prijsopdrijvende gevolgen van de schaarste te mitigeren. Objectsubsidies moesten het aanbod mobiliseren, zowel van nieuwe woningen als van woningverbetering. De woonruimteverdeling staat al decennialang in het teken van tekorten.

Sinds de jaren negentig zien we op de Nederlandse woningmarkt een aarzelende omslag van een aanbiedersmarkt naar een vragermarkt. De vraag is nu wat dit voor de instrumentering van het volkshuisvestingsbeleid zou kunnen betekenen. Deze vraag staat in het nuvolgende centraal.

Motieven voor overheidsingrijpen op de woningmarkt

Woningmarkten hebben te kampen met structurele onvolkomenheden, voortvloeiend uit de binding van de woning aan grond en infrastructuur, de lange levensduur van woningen (gemiddeld meer dan een eeuw), de hoge kosten in relatie tot het huishoudeninkomen, de geringe substitueerbaarheid en het optreden van externe effecten (Priemus, 1983). Ook in een toekomst met een (globaal) kwantitatief toereikend woningaanbod zijn er overtuigende motieven voor overheidsingrijpen, zoals al een aantal jaren geleden in een advies van de VROM-Raad (1999) is samengevat:

- bevorderen van marktwerking;
- versterken van de vraagzijde van de woningmarkt;
- bevorderen van innovatie en dynamiek;
- risicoreductie en bevordering van stabiliteit;
- pareren van externe effecten;
- bevorderen van een horizontale coördinatie van volkshuisvestingsbeleid met beleidsvelden als ruimtelijke ordening, milieubeleid, stedelijke vernieuwing, ouderenbeleid en armoedebeleid;
- bevorderen van een verticale coördinatie van volkshuisvestingsbeleid, enerzijds door in te spelen op EU-kaders en harmonisatie van het beleid tussen EU-landen te bevorderen, anderzijds door een synergie te bevorderen tussen gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid;
- herverdeling, met name door het ondersteunen van de vraag van lage-inkomensgroepen, mede gezien het merit-karakter van het goede wonen.

In een marktgeoriënteerd en vraaggericht volkshuisvestingsbeleid ziet de instrumentering van beleid er in vele opzichten anders uit dan in een beleid dat zich meer op het aanbod richt.

De volgende paragraaf schetst het instrumentarium van beleid op een ontspannen woningmarkt.

Schets van een nieuw instrumentarium van volkshuisvestingsbeleid

Het volgende is ontleend aan Priemus (2000)

Woningmarktinformatie

Een eerste zorg voor de overheid is dat er betrouwbare en actuele informatie over de woningmarkt beschikbaar komt: periodiek woningbehoefteonderzoek, marktinformatie over diverse segmenten van het woningaanbod en monitoring van verkoop en verhuur van woningen.

Vrije huren en kooprijzen

Een tweede zorg is het bevorderen van een marktconforme ontwikkeling van huren en kooprijzen, zodat de prijssignalen op de woningmarkt een betrouwbare afspiegeling vormen van veranderingen in schaarsteverhoudingen op de woningmarkt. Het vertrouwde woningwaarderingssstelsel hoort niet thuis in het volkshuisvestingsinstrumentarium van de toekomst. Dat geldt ook voor minimaal en maximaal redelijke huren. Uiteraard horen objectsubsidies niet thuis in het volkshuisvestingsbeleid op een ontspannen woningmarkt. Objectsubsidies wakkeren immers het aanbod aan en het aanbod is al toereikend.

Subjectieve woonsubsidie

Een apart geval is de individuele huursubsidie. Als een huishouden een te laag inkomen heeft om zich een redelijke woning te kunnen permitteren, is er ook in de toekomst reden voor een financiële ondersteuning van rijkswege. In een ontspannen woningmarkt is subjectsubsidieëring een stimulerend instrument dat de vraag probeert te verschuiven van het goedkope segment (met een lage kwaliteit) naar het wat duurdere segment (met een behoorlijke tot goede kwaliteit). Er is veel voor te zeggen dat een individuele huursubsidie ook in de toekomst een kerninstrument is. De vraag is echter of het om een instrument van volkshuisvestingsbeleid gaat of om een algemene financiële ondersteuning. Sterk moet worden overwogen om de huursubsidie te transformeren tot een algemene woonlastenondersteuning voor zowel kopers als huurders die niet is gebonden aan een bepaalde eigendomsverhouding: een subjectieve woonsubsidie.

Sectorneutraal volkshuisvestingsbeleid

Door een algemeen stelsel voor woongebonden subjectsteun komt het beginsel van de sectorneutraliteit van het volkshuisvestingsbeleid een grote stap dichterbij. In het algemeen verdient het aanbeveling dat de consument de keuze uit huren en kopen maakt, en niet de overheid die - gegeven het inkomen van het huishouden - de ene vorm financieel steunt boven de andere vorm. Het uitgangspunt van sectorneutraliteit heeft ook grote gevolgen voor het fiscaal beleid.



Verhoging eigenwoningforfait

Het ligt voor de hand om ook in het fiscaal beleid uit te gaan van de woning als investeringsgoed. Dit impliceert het handhaven van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente. Een huurder die een ander investeringsgoed dan een woning bezit, zal ook over een daartoe afgesloten lening betaalde rente kunnen aftrekken en in mindering kunnen brengen op de rentebaten. Daarnaast is het logisch om het eigenwoningforfait te continueren, en te brengen op een realistisch peil. Hoe dat peil kan worden becijferd, is door Conijn in zijn proefschrift aangegeven en in Conijn & Elsinga uitgewerkt (Conijn, 1995; Conijn & Elsinga, 1998).

Afschaffing overdrachtsbelasting

Voorts ligt het voor de hand om in een modern fiscaal stelsel de overdrachtsbelasting volledig af te schaffen. Een ontspannen woningmarkt moet het immers hebben van flexibiliteit en mobiliteit. Daar hoort geen belasting op woningmarkt mobiliteit van bewoner-eigenaren bij. Fiscale harmonisatie op Europees niveau zou in dit verband geen overbodige luxe zijn (Haffner, 1992).

Verhoging milieukwaliteit

Een ontspannen woningmarkt maakt het beter mogelijk om negatieve externe effecten te pareren door - waar dat verantwoord is - de kwaliteitseisen op te voeren. Op een ontspannen woningmarkt is er in het algemeen ruimte voor kwaliteitsverbetering, als de overschotten (ook) in de goedkopere delen van de voorraad zich manifesteren. Dat heeft gevolgen voor de te stellen milieueisen. Van belang is dat bewoners een hogere milieukwaliteit meer en meer in hun preferenties opnemen; daaraan kan een betere informatie een bijdrage leveren.

Woningcorporaties: landelijk toegelaten hybride organisaties

Op een ontspannen woningmarkt dienen ook woningcorporaties zich flexibel, zelfstandig en ondernemend te kunnen opstellen. Als zij voldoen aan de voorwaarde dat de doelgroepen van beleid (hoe dan ook gedefinieerd) bij voorrang worden gehuisvest, zouden zij zelfstandig hun koers moeten kunnen bepalen. Daarbij behoort geen afgedwongen beperking

tot een bepaalde gemeente of regio. Vermoedelijk leidt dit tot een sterker onderscheid tussen vastgoedbeleid en eigendom en beheer, zoals al jarenlang gebruikelijk in de relatie tussen vastgoedbeleggers en makelaar-beheerders. In toenemende mate zullen woningcorporaties twee gezichten krijgen: het grootschalige, landelijke gezicht van de vastgoedbeleggers, en het kleinschalige, lokaal en regionaal georiënteerde gezicht van de dienstverlener.

Om hun sociale taak te profileren, zijn adequate visitatieprocedures nodig, op basis van heldere ijkpunten, met toezicht van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (Schilder et al., 2006) als onmisbaar sluitstuk. Van groot belang is de handhaving van het hybride karakter van woningcorporaties, waarbij publieke taken en marktactiviteiten administratief duidelijk zijn gescheiden.

Consumentenbescherming huur en koop

Op de woningmarkt is de klant koning. Hij wordt van vele kanten geïnformeerd, kan kwaliteit en maatwerk eisen en maakt zijn eigen keuzes. In het volkshuisvestingsbeleid wordt het aspect van de consumentenbescherming belangrijker. Dit aspect heeft voor de huurder en de bewoner-eigenaar weliswaar verschillende gedaanten, maar zal voor beide categorieën zoveel mogelijk gelijkwaardig moeten zijn.

Dat houdt in dat in de eigen-woningsector een vorm van consumentenbescherming wettelijk zal worden vastgelegd die vergelijkbaar is met de huurdersbescherming.

De huren zullen, binnen het kader van een herkenbaar stelsel van procedurevoorschriften, in vergelijkende mate worden geliberaliseerd. Wel moeten er maxima aan jaarlijkse huurverhogingen worden gesteld om onverhoedse gedwongen verhuizingen te voorkomen.

Nieuwbouw: vrije sector; herstructurering voorraad

Aan nieuwbouw zou op een ontspannen woningmarkt niets in de weg moeten worden gelegd, behoudens beperkingen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Voor differentiatie-eisen, zoals deze in VINEX-locaties werden gesteld, is geen plaats. Vermoedelijk leidt dit tot een Schumpeteriaanse dynamiek. Hoewel er geen schaarste is, wordt er toch gebouwd, waardoor de minst aantrekkelijke delen van de voorraad leeg komen te staan. Deze kunnen dan worden geherstructureerd (waardoor weer andere delen van de voorraad leeg komen), dan wel uit de markt worden genomen. Voor de kwaliteitsverbetering en de dynamiek in de voorraad zou dit weldadig zijn, al kunnen er lokaal wellicht knelpunten ontstaan. In een ontspannen woningmarkt is er ruimte voor kwaliteitsverbetering en kwaliteitsdifferentiatie in de voorraad. Het stedelijke vernieuwingsbeleid, mede gericht op herdifferentiatie van de voorraad, past heel goed in het volkshuisvestingsinstrumentarium van de komende jaren.

Garantiestructuur koop en huur

Een ontspannen woningmarkt is vermoedelijk kwetsbaarder voor exogene veranderingen dan een gespannen woningmarkt (Priemus et al., 1994). Als de economie verslechtert (economische groei stagneert, werkgelegenheid stagneert) of de hypotheekrente loopt op, zal er

eerder vraaguitval optreden. Marktpartijen zullen hierop reageren door zekerheden aan te bieden als consumenten daaraan behoefte hebben. Door de overheid gesteunde achtervangconstructies als de Nationale Hypotheek Garantie, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds Volkshuisvesting passen heel goed in een institutioneel beleidskader dat gepaard gaat met een ontspannen woningmarkt.

Naar een sectoroverschrijdende beleidshervorming

Reeds de studies van het Sociaal en Cultureel Planbureau over 'Profijt van de overheid' lieten zien dat het probleem op de woningmarkt niet zozeer de hypotheekrenteaftrek is, maar het huurwaardevoordeel: het verschil tussen een realistisch eigenwoningforfait en het feitelijk toegepaste eigenwoningforfait. Het gaat daarbij om bedragen in de zelfde orde van grootte als de hypotheekrenteaftrek en met dezelfde verdelingseffecten (De Kam & Priemus, 1979b; zie ook Stevens, 2006).

Duidelijk wordt dat de noodzakelijke hervorming op de woningmarkt niet alleen een kwestie is van volkshuisvestingsbeleid in het VROM-domein, maar betrekking heeft op een aantal beleidssectoren. Allereerst is er van oudsher een sterke verwevenheid tussen volkshuisvestingsbeleid en fiscaal beleid. De huurtoeslag wordt tegenwoordig door de Belastingdienst uitgekeerd. Hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait zijn bij uitstek fiscale instrumenten met effecten op de netto woonlasten van bewoner-eigenaren en de waarde van het vastgoed op de woningmarkt.

Distorsies op de woningmarkt door huurregulering en huurtoeslagen, maar ook de overdrachtsbelasting illustreren de samenhang tussen volkshuisvestingsbeleid en arbeidsmarkt. Van Ewijk et al. (2006) maken aannemelijk dat een beperking van de hypotheekrenteaftrek niet alleen tot een welvaartsdividend op de woningmarkt zal leiden, maar ook tot een welvaartsdividend op de arbeidsmarkt.

Ook de relatie tussen volkshuisvestingsbeleid en sociaal beleid is in het geding. Van oudsher wordt de huursubsidiëring beschouwd als kerninstrument van het volkshuisvestingsbeleid. Dat geldt ook voor de huurtoeslag die inmiddels meer dan de helft van de VROM-begroting opsoupeert. Als echter de huurtoeslag wordt getransformeerd tot een woontoeslag (voor huurders en bewoner-eigenaars) en als de hoogte van de woontoeslag niet afhankelijk blijft van de huurhoogte van de woning van de toeslagontvanger, maar van de gemiddelde huur in de regio, zou ernstig moeten worden overwogen om de woontoeslag te verhuizen van het ministerie van VROM naar het ministerie van Sociale Zaken.

Tenslotte zal het overheidsbeleid de komende jaren steeds meer in het teken staan van de toenemende vergrijzing. Een hervorming van het woonlastenbeleid zou dus ook in het kader van deze vergrijzingsproblematiek moeten staan. Mogelijke intergenerationale inkomens-herverdelingseffecten van een hervorming van het woonlastenbeleid moeten niet op zichzelf worden beschouwd.

Omdat hier een sectoroverschrijdende beleidshervorming in het geding is (volkshuisvesting, fiscus, inkomensbeleid, sociaal beleid, arbeidsmarktbeleid, vergrijzing), is het verstandig dat beleidsautoriteiten niet over één nacht ijs gaan. In eerste instantie zou, op enige afstand van het dagelijkse politieke bedrijf, een commissie van deskundigen in

opdracht van de regering een vooruitberekening kunnen maken van het huidige stelsel. Vervolgens zou de commissie kunnen aangeven wat problematisch is aan de resultaten van deze calculatie. Zij zou een aantal principiële, consistente beleidsalternatieven kunnen ontwikkelen, en de (netto)inkomenseffecten van verschillende soorten huishoudens zouden vervolgens kunnen worden doorgerekend. Elk alternatief kan, mede op basis van de rekenexercities en identificatie van onzekerheden, worden getypeerd. Afzonderlijke aandacht kan worden geschonken aan de afbakening van 'oude' en "nieuwe" gevallen (welke verworven rechten worden gerespecteerd), overgangsregimes en de relatie met EU-regelgeving en regimes in buurlanden en andere EU-lidstaten. Als dit huiswerk is gemaakt en de uitkomsten zijn gevalideerd, zal er politieke besluitvorming moeten volgen, liefst niet midden in verkiezingstijd.

Wie nagaat welke initiatieven het Kabinet-Balkenende II/III heeft genomen, moet constateren dat er op dit punt geen sprake is van een hervormingskabinet. De verkiezingsprogramma's van de grote politieke partijen beloven op dit punt weinig vernieuwing. Toch is het zeer gewenst dat zowel wetenschappers als politici – ieder vanuit het eigen verantwoordelijkheid – de kat de bel aan binden. In de wetenschappelijke wereld betekent dit dat de klassieke culturele kloof tussen algemene economen en volkshuisvestingsspecialisten moet worden overbrugd. In het politieke domein is er behoefte aan een kabinet dat op dit terrein hervormingskabinet durft te zijn.

Belangrijkste veranderingen in telegramstijl

In onderling verband lijken de volgende beleidsveranderingen nodig:

- Bevordering van vrije kooprij- en huurontwikkeling, naarmate regionaal de algemene aanbodtekorten tot het verleden behoren. Daarbij houde men in het oog dat huurprijs-beheersing en huurtoeslagen een vraagstimulerend effect hebben die een aanbodtekort in de hand werken.
- Loskoppeling van huurtoeslag en huur (om een huurtoeslagexplosie ten gevolge van



huurprijliberalisatie te voorkomen) en verbreding van huurtoeslag tot woontoeslag die ook voor bewoner-eigenaren geldt. Hierdoor verhuist de toeslag van het VROM-domein naar het domein van Sociale Zaken.

- Afschaffing van overdrachtsbelasting om mobiliteitsbeperking op woningmarkt en arbeidsmarkt te voorkomen.
- Vanuit de definitie van een woning als een investeringsgoed (en niet als een duurzaam consumptiegoed) wordt de hypotheekrenteaftrek intact gehouden (behoudens een zekere maximering om excessieve inkomensoverdrachten te voorkomen). Het huurwaardevoordeel wordt stap voor stap gereduceerd door een substantiële verhoging van het eigenwoningforfait.
- Met behulp van de user costs benadering wordt geprobeerd om de eigendomsneutraliteit in het woonlastenbeleid zoveel mogelijk te benaderen (Conijn, 1995; Haffner, 1999). Dit impliceert dat de keuze kopen-huren wordt overgelaten aan de bewoners, die gegeven hun budgetrestricties hun eigen preferenties moeten kunnen volgen. Deze keuze moet niet door de overheid worden beïnvloed.
- Nader beraad is nodig over de vraag hoe en in hoeverre betaalbaarheidsrisico's voor huurders en bewoner-eigenaren kunnen worden gereduceerd, en voorts hoe de stabiliteit op de woningmarkt en de woningbouwmarkt kan worden versterkt (bouwen en wonen minder conjunctuurgevoelig maken en minder afhankelijk van housing cycle/building cycle).
- Woningcorporaties vormen een bijzondere institutie, met een rijke historie (en qua vermogensontwikkeling nog rijkere toekomst) die in het toekomstige volkshuisvestings- en stedelijke vernieuwingsbeleid een belangrijke rol kunnen spelen.
- Dankzij huurliberalisatie en de geleidelijke verkoop van corporatiebezit zullen de vermogens in deze sector verder groeien. Gezien de eisen die aan de winstbestemming worden gesteld (opbrengsten alleen inzetten ten bate van de volkshuisvesting), is het aantrekkelijk om de publieke taken van corporaties te verruimen: stedelijke

herstructurering, vitalisering platteland, bevorderen leefbaarheid, versterking sociaal kapitaal in buurt en wijk, ontwikkeling en beheer van maatschappelijk vastgoed (WRR, 2005). De regering scheidt duidelijkheid over de publieke taken van corporaties.

- Binnen de corporaties dienen publieke taken en marktactiviteiten zorgvuldig te worden onderscheiden, zodat er rondom corporaties een gelijk speelveld ontstaat en de corporaties Brussel-proof worden. Woningcorporaties worden landelijke toegelaten om onderlinge concurrentie te bevorderen (Priemus, 2006).
- Tenslotte is nader beraad nodig over de vraag hoe op de woningmarkt en de woningbouwmarkt er zoveel mogelijk ruimte kan worden geboden aan de informele of huishoudelijke sector (markt en overheid zijn niet de enige mechanismen om besluiten te coördineren; Priemus, 1983) en voorts hoe innovatie en dynamiek kunnen worden bevorderd op een voorraadmarkt die van nature niet erg flexibel is.

LITERATUUR

- Conijn, J.B.S. (1995) *Enkele financieel-economische grondslagen van de volkshuisvesting*. Delftse Universitaire Pers, Delft.
- Conijn, J.B.S. en M.G. Elsinga (1998) *Kopen of huren; hoe financieel te vergelijken?*. Nethur/Ministerie van VROM, Utrecht/Den Haag.
- Ewijk, C. van, B. Jacobs en R. de Mooij (2006) Doelmatigheidswinst van minder hypotheekrenteaftrek, *ESB*, 91, 30 juni: 292-295.
- Haffner, M.E.A. (1992) *Eigen woning in de EG; fiscale en overige financiële instrumenten*. Delftse Universitaire Pers, Delft.
- Haffner, M.E.A. (1999) *Kosten en uitgaven van eigenaar-bewoners in West-Europa: een financieel-economische vergelijking*. Delftse Universitaire Pers, Delft.
- Kam, C.A. de en H. Priemus (1979) De fiscale behandeling van de bewoner-eigenaar opnieuw bezien (I) en (II), *ESB*, 64, 11 juli: 680-686; 18 juli 704-712.
- Kornai, J. (1971) *Anti-equilibrium*. North Holland Publishing Company, Amsterdam/London.
- Ministerie van VROM (2006) *Ruimte geven, bescherming bieden. Een visie op de woningmarkt*. Ministerie van VROM, Den Haag.
- Priemus, H. (1983) *Volkshuisvestingssysteem en woningmarkt*. Delftse Universitaire Pers, Delft.
- Priemus, H., F.A.G. Wassenberg, M. de Jong en E. Louw (1994) *Exogene invloeden volkshuisvesting; grondslagen voor strategische beleidsvorming*. Delftse Universitaire Pers, Delft.
- Priemus, H., 1999, Instrumenten van volkshuisvestingsbeleid op een vragersmarkt, *B&G*, 26, nr. 1, januari: 19-23.
- Priemus, H. (2000) *Mogelijkheden en grenzen van marktwerking in de volkshuisvesting*. Nethur/Ministerie van VROM, Utrecht/Den Haag.
- Priemus, H. (2006) *Concurrentie en concurrentiebeperking bij woningcorporaties*, Essay in opdracht van Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa). TU Delft, Delft.
- Raad van Economisch Adviseurs (REA) (2006) *Over goede intenties en de harde wetten van de woningmarkt*. REA, Den Haag.
- Schilder, A., R.H.J. Mosch en M. Hage (2006) *Advies toezicht op woningcorporaties*. De Nederlandsche Bank Amsterdam.
- Stevens, L. (2006) Te weinig lef. Vier kanttekeningen bij de Miljoenennota, *NRC Handelsblad*, 23 + 24 september.
- VROM-Raad (1999) *Wonen, beleid en legitimiteit*, VROM-Raad Advies 014, Den Haag.
- Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) (2005) *Vertrouwen in de buurt*. Sdu Uitgevers Den Haag.