

DYNAMIEK VAN DOELGROEP EN VOORRAAD

KANTTEKENINGEN UIT DE LEEFWERELD BIJ 'OP MAAT VERHUREN'

André Ouwehand (TU Delft, Faculteit Bouwkunde, OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving)

Stellingen:

1. Op maat verhuren door periodieke toetsing van inkomen en huishoudengrootte van huurders van sociale huurwoningen dient niet alleen te leiden tot optimalisering binnen de systeemwereld, maar ook rekening te houden met de leefwereld.
2. Invoering van maatregelen om overconsumptie tegen te gaan in de huursector, terwijl gelijker tijd overconsumptie in de koopsector wordt gestimuleerd met ongelimiteerde hypotheekrenteaftrek, is niet te rechtvaardigen.

Dynamiek als onmisbaar element, een inleiding

"De woningmarkt zit op slot", dat is de eerste zin over de woningmarkt uit het regeerakkoord (Rutte & Samsom 2012, p. 32). Het akkoord kondigt nieuwe spelregels voor de koop- en huursector aan om de markt weer in beweging te brengen. De opbrengsten van het aanpassen van de hypotheekrenteaftrek "sluizen we jaarlijks budgettair neutraal terug naar de groep die door de maatregel geraakt wordt". Voor huurders is dat er niet bij, zij krijgen inkomensafhankelijke huurverhogingen en de bescherming door het systeem van maximale huren zal voor bewoners met een inkomen boven 43.000 tijdelijk buiten werking gesteld worden. "Zo pakken we scheefwonen aan en blijft de sociale woningvoorraad in stand." (ibid.) Het is gelijk duidelijk dat we met een neoliberale akkoord te maken hebben.

Op slot is fout en dynamiek is goed, dat is ook het adagium van veel andere publicaties. Van 'De woningmarkt uit het slot' (Raad van Economische Adviseurs 2006) tot 'Wonen 4.0' (Aedes et al. 2012) en 'Wonen 6.0' (Boelhouwer et al. 2014) worden voorstellen gedaan om de markt weer in beweging te laten komen. In het essay van 'Vooruit naar de kern'²⁵ zijn bouwstenen benoemd om de bedoelingen van de sociale huisvesting beter te realiseren en de dynamiek op de woningmarkt te vergroten. En de RLI houdt in haar recente advies 'Wonen in verandering' (2015) een pleidooi voor een woonbeleid dat rekening houdt met verdere dynamisering en flexibilisering. Maar waarom is dynamiek goed en voor wie is dynamiek goed? En wie ondervindt van meer dynamiek mogelijk de nadelen? Zijn dat alleen die vermaledijde scheefwoners die onterecht de beste sociale huurwoningen bezet houden met hun veel te hoge inkomens zoals Rutte en Samsom ons willen doen geloven? In dit paper ga ik nader in op enkele aspecten van de derde bouwsteen van 'Vooruit naar de kern', het 'op maat verhuren' van sociale huurwoningen. Het is geen volledige analyse noch een compleet vertoog, veeleer zijn het kanttekeningen om de discussie over 'op maat verhuren' verder te brengen.

Op maat verhuren

De achtergrond van het essay 'Vooruit naar de kern' is het besef dat er wezenlijke veranderingen in de volkshuisvesting aan de orde zijn die veel verder gaan dan de discussie over de legitimiteit van woningcorporaties naar aanleiding van de schandalen van de afgelopen jaren. Het gaat in essentie om de vraag waar de sociale huisvesting toe dient in deze tijd waarin de verzorgingsstaat ter discussie staat en hervormd wordt. De invoer van de verhuurdersheffing heeft wel aangetoond dat er weinig scrupules zijn bij regering en parlement om heftig in te grijpen in het bestaande stelsel. 'Vooruit naar de kern' noemt vier bouwstenen die bijdragen aan een betere realisering van de bedoelingen van de sociale huisvesting: regionale regelgeving, een fatsoenlijke woonbijdrage, op maat verhuren en een revolving fund. De kern van 'op maat verhuren' is het aanbieden van woningen aan de doelgroep die, met gebruikmaking van

²⁵ Het essay is tot stand gekomen door bijdragen van Rian Peeters, Maarten Vos, Rudy de Jong, Ton Selten, Maarten Pel, André Ouwehand, Jeroen Cras, Harro Zanting, Guus Haest, Pim Hogenboom, Derk Windhausen en Wouter Rohde. Zoals in het essay aangegeven, onderschrijft niet ieder van deze groep de tekst op alle aspecten, maar onderschrijven ze allemaal de noodzaak om de bedoelingen van de sociale huisvesting centraal te stellen in de discussie over de toekomst van de corporatiesector.

huurtoeslag, betaald kunnen worden, rekening houdend met zowel het inkomen als de grootte van het huishouden. Daarnaast gaat het om het aanbieden van daarbij passende dienstverlening die uitgaat van de wensen en mogelijkheden van de betreffende bewoner²⁶.

Passendheid en periodieke herijking

Uitgangspunt bij 'op maat verhuren' is dat woningcorporaties fatsoenlijke woningen aanbieden in het prijssegment waar de markt het laat afweten door een korting, de huurafslag, toe te passen op de marktprijs²⁷. "Korting zou echter niet langer moeten worden verstrekt dan nodig is. We stellen ons daarom huurcontracten voor die periodiek worden herijkt en worden aangepast aan de situatie van het huishouden." (Vooruit naar de kern 2014, p. 10). Daarbij zou periodiek gekeken kunnen worden gekeken naar de inkomenssituatie, maar ook naar de huishoudensgrootte. De prijskorting kan dan (deels) vervallen, ook als er intussen passend alternatief aanbod beschikbaar is waarvoor geen prijskorting nodig is. In feite betekent dit niet alleen de herintroductie van passendheidscriteria naar inkomen en huishoudengrootte bij woningtoewijzing, maar ook een niet vrijblijvende periodieke herijking, met financiële sanctionering.

Dat is een zeer stevige verandering ten opzichte van de huidige situatie waarin de huurbescherming, huurprijsregulering en huurtoeslag veel bescherming bieden aan de huurders. Die bescherming is wel anachronistisch als we kijken naar de veranderingen in de verzorgingsstaat die op andere terreinen aan de hand zijn, zoals op het gebied van de werkloosheid en zorg. "Eigenlijk heb je nog maar één segment in de verzorgingsstaat waar rechten oneindig zijn: de gereguleerde huurmarkt", zo stelt Van der Schaar (Nagtzaam 2014, p. 20). Hij benadrukt ook het toenemende belang van zorgvuldige woonruimtetoeuwijzing in de toekomst (Van der Schaar 2014).

Aan het realiseren van het 'op maat verhuren' zijn in het essay 'Vooruit naar de kern' grote verwachtingen gekoppeld: een toename van de dynamiek op de woningmarkt, meer verhuizingen, meer mutaties. Dat zal leiden tot een betere match tussen inkomen en kwaliteit, minder scheefwoners en een lager beroep op de huurtoeslag. Het zal daarmee ook leiden tot "een grotere legitimiteit van de inzet van maatschappelijk vermogen door corporaties." (Vooruit naar de kern 2014, p. 10).

Los van het veranderend toekomstperspectief van de sociale huisvesting, is een doelmatiger aanwending van de woningvoorraad voor veel volkshuisvesters sowieso een lang verbeide wens. Dan zou in meer gespannen markten eindelijk een passend antwoord gegeven kunnen worden aan de vraag naar grote woningen van grote huishoudens, terwijl nu een groot aandeel van de eengezinswoningen in de bestaande sociale huurvoorraad bewoond wordt door echtparen en alleenstaanden van boven de 65 jaar.

Effectuering

Met inachtneming van een zorgvuldig overgangsregime, zou een nieuw systeem zo in elkaar kunnen zitten dat de korting ten opzichte van de marktprijs afhankelijk wordt gesteld van een jaarlijkse herijking van de inkomenssituatie van het huishouden. Huurders zouden daarvan dan wel bij de verhuring op de hoogte moeten worden gebracht: zowel van de huur die zij moeten betalen als van de 'niet gekorte' huur en de jaarlijkse herijking en de wijze waarop de huurafslag in enkele jaren afgebouwd kan worden als ze (veel) meer gaan verdienen. Dat geeft hen ook de ruimte om, mocht dat zich voordoen, elders huisvesting te zoeken als ze dat willen. Zo'n systeem lijkt effectiever dan huurverhogingen met enkele procenten extra, zoals nu het geval is. Zo'n systeem lijkt ook rechtvaardig. Immers, voor huishoudens die afhankelijk zijn van huurtoeslag is die jaarlijkse herijking er nu ook al in volle omvang. Er is weinig reden om de iets meer verdienende huishoudens anders te behandelen.

Een lastiger zaak is de herijking van de verhuursituatie naar huishoudengrootte. Passend binnen de redenering van 'Vooruit naar de kern' wordt uitgegaan van het garanderen van een betaalbare basiskwaliteit en het bieden van mogelijkheden aan de huurder om indien zij/hij dat wenst meer kwaliteit te bieden. Die basiskwaliteit zou gekoppeld dienen te zijn aan de huishoudengrootte. De afgelopen decennia laten echter zien dat het beleid steeds meer afstand heeft genomen van normering op dit vlak. In veel gevallen is de relatie woninggrootte-huishoudengrootte geen

²⁶ Het aanpassen van de dienstverlening laat ik in dit paper korthedshalve buiten beschouwing.

²⁷ Wie het essay nauwkeurig leest zal daarin tevergeefs zoeken naar het begrip 'markthuur' of 'marktprijs', maar wel merken dat de prijs gerelateerd wordt aan verschillende marktsituaties ('gespannen markten' en 'ontspannen markten'). In feite kennen we de marktprijs niet door de effecten van de gecompliceerde regelgeving en de huurtoeslag.

criterium meer bij woningtoewijzing, laat staan bij periodieke herijking. Er wordt vaak van uitgegaan dat de prijs van de woning deze kwestie deels al afdekt: de huurder zal gemotiveerd zijn om een kleinere woning te huren/te zoeken omdat die goedkoper zal zijn. Door de werking van de huidige regelgeving en de huurtoeslag is dat echter niet evident. Een doelmatige aanwending van de voorraad is dan ook niet gegarandeerd. Een nieuwe normstelling, regelgeving en een (complexe) uitvoering zal noodzakelijk zijn.

Wat kunnen we op dat punt leren van de ervaringen elders en welke kanttekeningen kunnen we plaatsen vanuit de leefwereld van de huurders?

Ervaringen elders: de 'Bedroom tax'

In het Verenigd Koninkrijk is sinds april 2013 de 'Removal of the Spare Room Subsidy' (RSRS) van kracht, in meer oppositionele kringen doorgaans aangeduid als de 'Bedroom tax'. Het is een onderdeel van de 'British Welfare Reform Act' uit 2012 en past geheel in de neoliberale retoriek in het VK en is sterk bekritiseerd door de oppositie. Staatssecretaris Iain Duncan Smith beargumenteerde de maatregel als volgt:

"...we need to put an end to the unfair situation where the taxpayer is subsidising people to have homes, paid for by the state, with spare rooms they do not need." (Duncan Smith 2013).

De maatregel zou naar verwachting ruim een half miljoen huishoudens, iets meer dan 11% van de sociale huurders, treffen. In bijgaand kader staan de belangrijkste kenmerken van de maatregel kort samengevat.

Kenmerken Britse Bedroom tax

De RSRS vermindert de huurtoeslag voor huurders van sociale woningen die nog niet de pensioen gerechtigde leeftijd hebben bereikt als zij meer slaapkamers hebben dan voor hen noodzakelijk is. De subsidiabele huur voor berekening van hun huurtoeslag wordt vermindert met 14% voor één en 25% bij twee of meer overvullige slaapkamers. De criteria daarbij zijn dat niemand een slaapkamer hoeft te delen tenzij het gaat om:

- een (echt)paar
- twee kinderen onder de 10 jaar
- twee kinderen tussen 10-16 jaar van hetzelfde geslacht
- meer dan twee personen per kamer.

In bepaalde omstandigheden is een extra kamer toegestaan voor pleegkinderen, uitwonende studerende kinderen, gehandicapten, etc.

Bron: Clarke et al. (2014)

Uit een tussentijdse evaluatie (Clarke et al. 2014) komt naar voren dat, zes maanden na de invoering van de regeling, volgens de verhuurders 4,5% van de getroffen huishoudens kleiner was gaan wonen. Normaal is dat slechts 0,5% op jaarbasis. Rond de 19% had zich aangemeld om kleiner te gaan wonen maar verhuurders bleken vanwege ontbrekend aanbod doorgaans niet in staat om de betreffende huurders aan een kleinere woning te helpen. Veel geïnterviewde getroffen huishoudens bleken niet te willen verhuizen door de nabijheid van werk of voorzieningen, omdat ze de kamer toch nodig hadden of omdat binnenkort een kind ouder zou worden dan 16, etc. Sommige huishoudens waren op zoek gegaan naar werk of uitbreiding van hun parttime aanstelling om de kosten op te kunnen brengen, maar daar lang niet altijd in geslaagd. De suggestie om mensen in huis te nemen was zelden gevolgd.

Slechts 41% van de huurders bleek vijf maanden na de invoering in staat om de korting op de huurtoeslag zelf op te brengen. 39 % heeft de korting deels betaald en 20% heeft niets betaald. De huurachterstanden bij sociale verhuurders waren met 16% toegenomen, maar dat kan niet met zekerheid teruggelid worden tot de invoering van de RSRS. Lokale overheden en verhuurders waren zeer bezorgd over de financiële problemen van betrokken huishoudens die huisuitzettingen tot gevolg zouden kunnen hebben.

Veel lokale overheden en sociale verhuurders hebben hun passendheidscriteria bij woningtoewijzing aangepast aan de nieuwe normen. Een groot deel, 40%, van de verhuurders bleek meer moeilijkheden te hebben met het verhuren van grotere woningen. Daarnaast meldden verhuurders toenemende wachttijden voor kleinere woningen. Het onderzoek van Clarke c.s. zal in 2015 afgerond worden, waarbij er ook over een langere periode geëvalueerd zal worden. Vooral nog is de gezamenlijke noemer van de uitkomsten dat veel huishoudens die getroffen worden door de maatregel in problemen komen door de financiële kortingen, zonder dat ze de mogelijkheid hebben om door verhuizing die ongewenste situatie te voorkomen.

Kanttekeningen vanuit de leefwereld

Transitie van het volkshuisvestingssysteem zou moeten bijdragen aan het realiseren van de bedoelingen van de sociale huisvesting volgens 'Vooruit naar de kern'. Een daarvan is dat wonen persoonlijk is en het ruimte zou moeten bieden voor eigen keuzes, zowel voor kopers als huurders. Optimalisering van de doelmatigheid zal dus niet alleen gezien moeten worden vanuit de systeemwereld van volkshuisvesters, maar ook vanuit de leefwereld van de betrokken bewoners. Als we ons bijvoorbeeld verdiepen in de bewoning van vroeg naoorlogse eengezinswoningen, stuiten we op een aantal factoren die preciezer zicht geven op wat wel betiteld is als 'overconsumptie' of 'overwonen'.

Casus Zuidwijk

Uit gesprekken met 46 huishoudens²⁸ van vroeg naoorlogse eengezinswoningen (sociale huur) komt het volgende beeld naar voren. Het zijn 4- en 5-kamerwoningen met een gemiddeld BKO van 75m² (in enkele complexen wat hoger), naar huidige maatstaven geen echt grote woningen met vaak een zeer kleine slaapkamer daarbij.



(Bron: Soet 1997)

²⁸ Ik maak gebruik van gegevens uit mijn lopende promotieonderzoek. In 2008 interviewden we in totaal 84 huishoudens in Zuidwijk (Rotterdam) over hun waardering van woning en wijk.



Van de 28 autochtone huishoudens waren er 20 een en twee persoonshuishoudens, in twee gevallen een volwassen kind met moeder en 8 jongere gezinnen met kinderen. Van de 18 allochtone huishoudens waren er drie alleenstaand, bij de 15 andere huishoudens waren er 1-4 kinderen aanwezig. Bij verschillende oudere autochtone echtparen en bij een alleenstaande allochtone vrouw bood het huis ruimte voor de (vaste) opvang van kleinkinderen en kinderen. Daarnaast boden extra kamers ruimte voor hobby's. Bewoners waardeerden doorgaans de tuin zeer sterk. Veel oudere autochtone alleenstaanden en echtparen woonden al heel lang in die woning²⁹, waren sterk verbonden met de buurt en hadden een sterk functionerend sociaal netwerk om zich heen. Vestia voerde indertijd een beleid waarin een groot deel van de betreffende eengezinswoningen bereikbaar was met gebruik van huursubsidie³⁰. Dat zorgde er voor dat er ook financieel zwakke huishoudens, waaronder alleenstaande moeders met kinderen in de woningen terecht kwamen. Het woonmilieu van eengezinswoningen met tuinen werkte zeer positief op de contacten met buren en je zag veel wederzijdse hulpvaardigheid. Er heerste in sommige van de betreffende buurtjes een echt parochiale sfeer. Veel bewoners hechten aan die omgeving en hadden geen verhuisplannen, alleen lichamelijke ongemak was soms reden om uit te gaan kijken naar een andere woning zonder trap, maar dat lukte nog niet zo snel.

De gemiddelde woontijd in de complexen eengezinswoningen was veel hoger, soms oplopend tot bijna 20 jaar, dan die in de nabijgelegen complexen van kleine oude gestapelde huurwoningen waar die soms net iets minder was dan 5 jaar. De complexen met eengezinswoningen vormden dan ook een stabiele factor in de buurt. Kortom, de bewoners waren doorgaans zeer content met hun woning en hadden die zich ook vaak echt toegeëigend.

Wat zou nu het toepassen van 'op maat verhuren' in deze casus opleveren? Een aantal huishoudens zou vanwege hun inkomen meer moeten gaan betalen voor de woning. Afhankelijk van de verhoging zou dat kunnen leiden tot verhuizingen dan wel tot hogere huurinkomsten voor de verhuurder. Toetsing van inkomen en huishoudengrootte zou vooral voor autochtone huishoudens gevolgen hebben. Bij de 65⁺-ers zijn het steeds huishoudens met een laag inkomen, bij de babyboomers grotendeels met een midden- en wat hoger inkomen en dat geldt ook voor iets meer dan de helft van de jonge huishoudens. De babyboomers zijn de groep die bovenmatig actief is in bewonersorganisaties en vergeleken bij de anderen het meest kritisch is ten aanzien van de veranderingen die zich in de wijk afspelen. Bij de allochtone bewoners worden zonder meer enkele alleenstaanden getroffen door de maatregel, meestal met een (zeer) laag inkomen, en afhankelijk van de te hanteren criteria ook een aantal gezinnen met kinderen. In alle gevallen doet zich het probleem voor dat aantrekkelijke alternatieven voor 'te groot wonende' huishoudens niet eenvoudig voor handen zijn. Verhuizen zal doorgaans met een aanzienlijke verhoging van de woonlasten gepaard gaan, goedkope kleine woningen van een overigens enigszins vergelijkbare kwaliteit, zijn nauwelijks voorradig. En als ze al voorradig zijn binnen de wijk, dan is het vrijwel steeds in een andere buurt, dus op enige afstand van de aanwezige dagelijkse contacten. De verhoogde mobiliteit zal een negatief effect hebben op de sociale cohesie in de betreffende buurten.

²⁹ Voor de 65⁺-ers was de gemiddelde woontijd in de woning bijna 35 jaar, voor de overige autochtone huishoudens was dat rond de 12 jaar en voor de allochtone huishoudens gemiddeld 7 jaar.

³⁰ Dat beleid is enkele jaren geleden onder invloed van de financiële problematiek van Vestia ingrijpend gewijzigd: de oude eengezinswoningen die nu vrij komen worden allemaal te koop aangeboden voor prijzen variërend van zo'n € 110.000 tot € 150.000.

Maatwerk en rechtvaardigheid nodig bij op maat verhuren

Een meer doelmatige benutting van de woningvoorraad is maatschappelijk gezien vanuit diverse invalshoeken wenselijk, ook vanwege de in veel gemeenten nog aanwezige tekorten aan grotere woningen en de beschikbaarheid van eengezinswoningen voor huishoudens met kinderen.

Implementatie van een toetsing van de relatie huur-inkomen op basis van een gematigde normering en met een overgangperiode lijkt maatschappelijk gezien gerechtvaardigd. Huishoudens kunnen in zo'n situatie zelf bepalen of ze wat meer willen betalen en willen blijven zitten, dan wel een andere woning zoeken. Het jaarlijks toetsen en sanctioneren van de relatie tussen huishouden- en woninggrootte is echter wel problematisch als het ook van toepassing is voor de laagste inkomens. Voor die huishoudens zal dat snel leiden tot grote financiële problemen, waarbij de mogelijkheid om die te vermijden door het ontbreken van acceptabel alternatief aanbod zeer gering is. Op maat verhuren dient niet alleen te leiden tot optimalisering binnen de systeemwereld, maar ook rekening te houden met de leefwereld. Nog los van de arbitraire kanten van normering, waarvan het Britse voorbeeld illustreert hoe archaisch en onrechtvaardig dat kan uitpakken, staat of valt de rechtvaardigheid van introductie met de mogelijkheid voor huishoudens om een alternatief te vinden. Het is dan rechtvaardiger om het realiseren van een meer optimale benutting van de woningvoorraad niet af te wentelen op kwetsbare huishoudens. Toepassing zou altijd op een lokaal niveau moeten worden onderbouwd omdat alleen daar af te wegen is of er voldoende alternatieven aanwezig zijn en ook op dat niveau beoordeeld zou kunnen worden in hoeverre andere doelen, zoals het verhogen van de stabiliteit en buurtbinding mogelijk negatief beïnvloed worden door de maatregel.

Daarnaast zou de voorwaarde moeten gelden dat implementatie alleen op zijn plaats is als in deze kwestie ook sprake is van een evenwichtige behandeling van de verschillende eigendomssectoren: invoering van maatregelen om overconsumptie tegen te gaan in de huursector, terwijl gelijker tijd overconsumptie in de koopsector wordt gestimuleerd met ongelimiteerde hypotheekrenteaf trek, is redelijkerwijs niet te rechtvaardigen. Dan zou 'op maat verhuren' niet veel anders zijn dan een eufemistisch benaming voor een woonbeleid dat de ongelijkheid op de woningmarkt alleen maar vergroot.

Literatuur

AEDES, Woonbond, NVM, Vereniging Eigen huis (2012) Wonen 4.0. Amersfoort: Vereniging Eigen Huis

Boelhouwer, P., Elsinga, M., Gruis, V., Priemus, H., Schaar, J. van der & Thomsen, A. (2014) Wonen 6.0. Over de toekomst van de sociale huisvesting in Nederland Delft: TU Delft, OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving Faculteit Bouwkunde.

Clarke, A., Hill, H., Marshall, B., Monk, S., Pereira, I., Thomson, E., Whitehead, C. & Williams, P. (2014) Research Summary Evaluation of Removal of the Spare Room Subsidy: Interim report. Verkregen op 24 augustus via: https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/329949/rr882-evaluation-of-removal-of-the-spare-room-subsidy-summary.pdf

Duncan Smith, I. (2013) Britain cannot afford the spare room subsidy. The Telegraph 7 March 2013. Verkregen op 24 augustus 2015 via: <http://www.telegraph.co.uk/news/politics/9914373/Britain-cannot-afford-the-spare-room-subsidy.html>

Nagtzaam, H. (2014) Wie gooit het roer om? Aedes-Magazine 2014 (9) p. 18-22.

Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (RLI) (2015) Wonen in verandering, over flexibilisering en regionalisering in het woonbeleid. Den Haag: RLI.

Raad van Economisch Adviseurs (REA) (2006) De woningmarkt uit het slot. 's-Gravenhage: Sdu Uitgevers, Tweede Kamer, vergaderjaar 2005-2006, 30 507, nr. 2.

Rutte, M. & Samsom, D. (2012) Bruggen slaan, regeerakkoord VVD – PvdA 29 oktober 2012. Verkregen op 11 augustus 2015: <http://www.parlement.com/9291000/d/regeerakkoord2012.pdf>

Schaar, J. van der (2014) Het wordt nooit meer zoals het was. Tijdschrift voor de volkshuisvesting, 20 (1) p. 11-16.

Soet, W. (1997) STZ in vorm. Projecten in perspectief. Rotterdam: STZ.

'Vooruit naar de kern' (2014) Vooruit naar de kern, Toekomstverkenning voor de sociale huisvesting - bedoelingen en bouwstenen. Verkregen op 11 augustus 2015: https://www.vooruitnaardekern.nl/wp-content/uploads/2014/03/Vooruit_naar_de_kern.pdf

Wijbenga, B., Rohde, W. & Windhausen, D. (2013) Vooruit naar de kerntaak: een bijdrage aan het woonbeleid na de crisis. Rotterdam: Woonbron.