

WAAROM WONINGCORPORATIES DE VERANTWOORDELIJKHEID VOOR DE BETAALBAARHEID VAN SOCIALE HUUR MOETEN NEMEN, HOE DIT ZOU KUNNEN EN WAT DAARVOOR NODIG IS

OFWEL: NAAR WONINGCORPORATIES DIE OP EIGEN KRACHT GAAN VOOR BETAALBARE SOCIALE HUREN

Guus Haest

Stellingen:

1. De betaalbaarheid van de sociale huursector is een miskend probleem. Herstel en verbetering van betaalbare huren is urgent en moet voortvarend worden aangepakt. Betaalbare huren zijn door de overheid vastgestelde, Nibud-genormeerde huren.
2. Een hybride stelsel waarin partijen naar elkaar wijzen is de belangrijkste oorzaak van deze verslechterde betaalbaarheid. Dit stelsel dient nodig te worden vervangen: door woningcorporaties die betaalbare 'Nibudhuren' rekenen en ter financiering uit hun voorraad halen wat erin zit. En door 'uitruil' met de overheid van de verhuurderheffing, VBP en ATAD. De huurtoeslag wordt dan immers overbodig.

Betaalbaar wonen voor mensen met de laagste inkomens in Nederland is de kerntaak van woningcorporaties. Toch is de betaalbaarheid van de sociale huur in de afgelopen tien jaar verslechterd. Dit is mede veroorzaakt doordat overheid en woningcorporaties naar elkaar zijn gaan wijzen bij het (niet) nemen van hun verantwoordelijkheid voor betaalbare huren. Daarom pleiten we voor een defiscalisering van corporaties: schaf de huurtoeslag af, ruil die in tegen alle belastingen die de corporaties betalen en geef woningcorporaties kaders en ruimte om de verantwoordelijkheid te nemen voor Nibud-genormeerde huren. Dat verbetert en vereenvoudigt de betaalbaarheid en bevordert een doelmatiger inzet van hun woningvoorraad. Het stimuleert creatieve oplossingen en maakt een einde aan een fiscaal gedreven en pervers huurbeleid.

Betaalbaarheid een miskend probleem

WoON-onderzoek over de periode 2009 - 2018 toont dit beeld van de betaalbaarheid¹:

- de sociale netto huur - met verrekening huurtoeslag - is met circa € 30 per maand gestegen; de gemiddelde kale huur van corporatiewoningen steeg met € 72.
- de sociale huur werd steeds duurder: de voorraad onder de aftoppingsgrens nam af met 9%; de dure voorraad nam toe met 5%, de geliberaliseerde voorraad met 5%; ook stijgen de huren binnen het segment onder de aftoppingsgrens steeds meer richting die grens.
- de netto huren in de *hele* huursector stegen met € 63, in de private sector met € 68.

Opmerkelijk is ook dat de bijkomende woonlasten daalden met gemiddeld € 25 per maand: de energiekosten daalden met ongeveer € 30 en lokale kosten (belastingen) stegen met € 5. Dit patroon is zichtbaar in zowel de sociale als private huurmarkt.

Het besteedbaar jaarinkomen van huurders met huurtoeslag daalde tot 2015 met € 820 om in 2018 weer ongeveer op het niveau van 2012 uit te komen (- € 30). Ook had het inkomen van de rest van de doelgroep een dip en zit die met € 24.510 weer iets boven het niveau 2012 (+ € 220). Het inkomen van huurders met een middeninkomen en meer nam met ca € 2.000 toe, tot respectievelijk € 30.390 en € 44.980 per jaar. Het is het wel opletten met gemiddelden. De 10% laagste inkomens daalden met ca € 1.300 - dat is ongeveer 10% - de inkomens van het volgende deciel daalden met circa 5%.

Minima hebben te hoge netto huren. Zo'n 244.000 huishoudens in de sociale huur - dat is ca 22% - zitten met verrekening huurtoeslag onder de minimale budget / armoedenormen van Nibud en

¹ alle cijfers zijn gecorrigeerd op inflatie; met dank aan ABF Research voor de gegevens uit ondermeer CBS, Cita Vista en WoON-onderzoek over deze periode; zie <https://datawonen.nl/content/woononderzoek>; zie Ook de recente onderzoeken: Ruimte voor wonen - de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018 van april 2019 en Monitoring huurbeleid 2018, november 2018, beide BZK / Companen.

SCP². Ook halen nogal wat lage middeninkomens en met name één-ouder-gezinnen de Nibud-norm niet. De betaalbaarheid is onvoldoende gegarandeerd en Nibud-(huur)normen worden niet waargemaakt. Het wordt tijd dat we de 'Nibud-normen' daadwerkelijk als referentie voor betaalbaar huren gaan gebruiken.

De huidige beleidsruimte die woningcorporaties hebben biedt daarvoor onvoldoende mogelijkheden, al kan de ruimte die er wel is beter worden benut. Maar het verbeteren van de betaalbaarheid gaat met passend toewijzen en een inflatievolgend huursom-beleid met (te) weinig ruimte voor naar inkomen gedifferentieerde huren onvoldoende lukken. Evenmin bieden diverse kleine 'bijstellingen' soelaas. De betaalbaarheid van de sociale huur - en ook het middensegment - komt daarmee niet op orde.

Oorzaken, verantwoordelijkheden en systeemdynamica

De verslechtering van de betaalbaarheid wordt veroorzaakt door drie (f)actoren: de economische crisis, die leidde tot inkomensvermindering en vertraging in de bouw; de versobering van onze verzorgingsstaat, waaronder de huurtoeslag; de huurverhogingen in de sociale huursector. Door de verhuurderheffing zijn woningcorporaties huren gaan verhogen. Dat leidt tot meer uitgaven aan huurtoeslag en het rondpompen van geld. De corporaties vinden de betaalbaarheid een zaak van de overheid. Het zou hen door die vermaledijde overheidsheffingen aan financiële ruimte ontbreken. Verder wordt de financiering van andere opgaven - beschikbaarheid en verduurzamen - als argument aangevoerd; en inmiddels ook de stijging van beheerlasten en bouwkosten.

De overheidsheffingen geven al jarenlang aanleiding voor onderlinge strijd en vertroebelen verhoudingen, de beeldvorming en het overleg over de opgaven en beschikbare middelen. Er is weinig gevoel van urgentie. Er wordt te weinig (eigen) verantwoordelijkheid genomen en moeite gedaan om deze dynamiek te doorbreken. Partijen houden elkaar in een houdgreep. De betaalbaarheid is het kind van de rekening geworden, blijkt systeem-slachtoffer van de hybride rolverdeling tussen overheid corporaties. Het naar elkaar wijzen door overheid en woningcorporaties is onderdeel van deze systeem-dynamiek. Wat kunnen woningcorporaties (zelf) doen? En wat is daarvoor nodig?

Betaalbaarheid naar de woningcorporaties 'op eigen kracht'

Eerder opperde het IBO³ naast kleinschalige verbetersuggesties onderzoek naar drie scenario's voor de langere termijn, die het stelsel grondig wijzigen: de huurtoeslag / betaalbaarheid overhevelen naar gemeenten; overhevelen naar de woningcorporaties; een eigendomsneutrale woontoeslag van de Rijksoverheid op basis van markthuren. Platform 31 verkent samen met tien woningcorporaties de potenties en de plussen en minnen van deze stelselwijzigingen⁴.

Ik pleit ervoor aan de slag te gaan met de optie 'de betaalbaarheid naar de woningcorporaties'. Maak één partij verantwoordelijk voor de betaalbaarheid: de corporaties. Laat de woningcorporaties op korte termijn een met de Rijksoverheid overeengekomen en van de Nibud-nomen afgeleide huren gaan hanteren. Dat verbetert de betaalbaarheid aanzienlijk, maakt een einde aan goedkoop en duur scheefwonen en geeft een goede invulling aan een inkomens- en huishoudengericht huurbeleid. Het maakt de huurtoeslag overbodig. Die wordt 'uitgeruild' tegen de verhuurderheffing, VPB en ATAD.

Ik bepleit een 'ontbelasting' van de woningcorporaties en van eigenlijk alle partijen: overheid, corporaties, huurders. Schrap alle belastingen en heffingen. Laat woningcorporaties het betaalbaarheidsbeleid uitvoeren. Het maakt een einde aan een fiscaal gedreven huurbeleid en een toenemende belastingdruk voor corporaties. Een sterk punt van de Nibud-benadering is daarnaast dat andere posten zoals energie, water, verzekeringen, zorg - maar ook uitkeringen en toeslagen

² Betaalbaarheid van het wonen in de huursector - verkenningen en beleidsopties, Planbureau voor de leefomgeving, 2016.

³ De prijs voor betaalbaarheid - Opties voor meer doelmatigheid en effectiviteit in de huurtoeslag en het beleid voor de sociale huur, Ministerie van Financiën, Dan Haag, oktober 2016.

⁴ Notitie Hervorming betaalbaarheidssysteem sociaal wonen, Platform 31, april 2019.

- goed in beeld blijven; en daarmee ook welke partij voor welke (andere) posten verantwoordelijk is en kan worden aangesproken.

Zo'n werkwijze formuleert helder en eenduidig verantwoordelijkheden voor zowel de woningcorporaties als voor de (Rijks) overheid. Als we het inkomen nemen als vertrekpunt voor de huurhoogte van een sociale huurwoning, zal de huurprijs wel ook afgestemd moeten worden op bij de huur (= inkomen) passende kwaliteiten van de woning. Dit om te scheve verhoudingen, overconsumptie en pervers gedrag te voorkomen. Een belangrijk aandachtspunt is te zorgen dat (éénouder) gezinnen c.q. grotere huishoudens - vaak met lage inkomens en de minste koopkracht - toegang hebben tot een voldoende ruime woning. Dat kan het beste worden geregeld via de woningruimteverdeling: 1 en 2-persoons-huishoudens krijgen toegang tot een woning met 3 en bij uitzondering 4 kamers; huishoudens van 3 personen en meer kunnen een grote woning huren (4 kamers en meer). Dit stimuleert een beter gebruik en bezetting van de aanwezige woningvoorraad. Voor zover andere kwaliteitskenmerken dan nog een rol spelen, is het woningwaarderingstelsel (WWS-punten) een bruikbare en objectieve manier om de relatie tussen prijs (inkomen) en kwaliteit te reguleren. Maar dan wel zonder WOZ-punten, want dat is teveel markt. En ook zonder Energie-label, want dat is te onbetrouwbaar om de werkelijke lasten mee te bepalen. Het is beter om de reële energielasten te nemen en die naast het Nibud te leggen (en daarop eventueel specifiek beleid te formuleren, mocht het voor bepaalde woningen / groepen uit de hand lopen).

Deze fundamentele keuzes voeren woningcorporaties terug naar hun kerntaak en missie en hebben grote gevolgen voor de gehanteerde denkkaders, en voor hun exploitatiebasis. Daarin passen begrippen als WOZ- en marktwaaarde alleen, waar het doelgroepen met meer koopkracht en dat deel van hun bezit betreft, dat daarop bij verhuur of verkoop wordt ingezet. Dan is een matching van koopkracht en marktwaaarde wel zinvol.

Op deze manier gaan woningcorporaties slimmer en doelmatiger worden, komt de overheid van veel bureaucratie af en hoeft die ook minder te reguleren. Het maakt een einde aan perverse prikkels in het huurbeleid en eigenlijk het hele stelsel en het kan bijdragen aan een meer maatschappelijke en positieve profilering van woningcorporaties.

Zo'n strategie dempt bovendien ruimtelijke segregatie, mocht dat al een probleem zijn. Zeker als de ruimte voor lokaal maatwerk van zeg maximaal 20% toewijzen aan middeninkomens gehandhaafd blijft. Maar dan wel voor een huurprijs die past bij hun inkomen. Huurders die het prettig wonen vinden in een sociale huurwoning hebben dat er graag voor over. Het vergroot de kans dat zij bijdragen aan een goed leefklimaat, meer dan wanneer daar alleen vanwege lage woonlasten voor wordt gekozen. Bovendien zijn een goed sociaal beheer en het voorkómen van sociale segregatie belangrijker dan ruimtelijke segregatie.

Corporaties moeten niet de tekorten in het middensegment willen oplossen, en al helemaal niet door op grote schaal middensegment te gaan bouwen. Het is beter de bouw van een betaalbaar middensegment aan de markt te laten, die in overspannen woningmarkten dan voorlopig wel gereguleerd dient te worden met instrumenten als de 'Noodknop'⁵.

Een haalbaar win-win-win scenario

Mij staat een soort 'tweede bruterij' voor ogen die verantwoordelijkheden, taken, rollen en financiën opnieuw helder en beter regelt. Het vooral ook allemaal veel simpeler maakt, niet alleen voor de overheid en de woningcorporaties, maar zeker ook voor huurders. Dat gaat bovendien veel uitvoeringskosten schelen. Het is een scenario waar iedereen beter van wordt. Een eerste globale rekenoefening leert dat de omvang van de jaarlijkse huurtoeslag van € 3,2 miljard aan huurders van woningcorporaties door een ander corporatiebeleid verminderd zou kunnen worden naar € 2,3 tot € 2,6 miljard per jaar. Met een verhuurderheffing van € 1,7 miljard, die de overheid jaarlijks aan de corporaties oplegt, levert een 'uitruil' huurtoeslag - verhuurderheffing niet meteen een sluitend verhaal op. Er blijft een gat van naar schatting € 0,6 tot € 0,9 miljard per jaar.

⁵ Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet - brief 22 februari 2019 Minister Ollongren BZK Tweede Kamer.

Als bij deze uitruil ook de VPB en ATAD worden betrokken, dan komt een voor corporaties een 'budgettair neutrale'⁶ - of beter: een haalbare - 'uitruil' in beeld, daar deze heffingen op termijn toenemen: de verhuurderheffing gaat richting € 2 miljard, de VPB naar € 600 miljoen in 2021, de ATAD naar € 353 miljoen in 2030, dat is samen € 2,9 miljard⁷. Een 'uitruil' zou op termijn dus zelfs een win-win-win-situatie kunnen gaan opleveren: een jaarlijkse plus van € 0,1 tot 0,4 miljard voor de corporaties, een plus van € 0,5 tot 0,7 miljard voor de Rijksoverheid; een sterk verbeterde betaalbaarheid voor heel veel huurders; en ook niet te vergeten een doelmatiger inzet van de sociale woningvoorraad en financiële middelen.

Dit vereist wel dat woningcorporaties (en ook gemeenten) bereid moeten zijn om het beleid op vier punten aan te passen: de beschikbaarheid c.q. bouwopgave - waar nodig - financieren uit de verkoop van bezit dat volkshuisvestelijk te weinig rendeert en financieel meer kan bijdragen; de verduurzamingsopgaven in termen van totale woonlasten tenminste financieel neutraal realiseren - PBL en CPB berekenden dat dit kan⁸; de goedkope scheefheid verzilveren, maar dit zit dus al in een Nibud-normering; de aanwezige bestedingsruimte - door Aw en WSW geraamd op € 10,9 tot 21,7 miljard, over te hevelen 'dood' niet-daeb-geld meegerekend⁹ - inzetten op betaalbaarheid.

Overwegingen voor en tegen

Een nieuwe stelselwijziging zou weer jarenlang veel tijd en 'foute' energie gaan kosten. Toch is het nog maar de vraag of tig kleinschalige maatregelen - die steeds ook weer tig (andere) problemen onopgelost laten - niet meer tijd en energie kosten. Daarbij: zoveel wet- en stelselwijziging is er niet voor nodig, zeker niet waar veel huurders er beter van worden en hun rechten niet worden geschonden. Al helemaal niet als we ter lering beginnen met een aantal pilots, liefst gespreid over het land, met een diversiteit aan corporaties, in verschillende marktsituaties.

Ik denk dat deze optie om meerdere redenen de voorkeur heeft boven een vouchersysteem¹⁰. Vouchers leveren minder precies inkomens- en huishouden-gericht maatwerk. De armoedeval wordt er niet goed mee opgelost en een voucher laat ook de koppeling met de kwaliteit van de woning teveel open. Het principiële argument tegen elke vorm van inkomenshuren - die zelfs 'onrechtvaardig' noemen - is eerder omkeerbaar: het is ongepast om met een wat beter inkomen een beroep te doen op met overheidsgeld opgebouwd woningbezit met gematigde huurprijzen. Huurprijzen naar inkomen rekenen is een terechte en elegante manier om zowel duur als goedkoop scheefwonen te 'bestijden'. Het biedt bovendien kansen om segregatie af te zwakken en tevens op een maatschappelijk goed te verdedigen manier extra middelen te verwerven, door middeninkomens op een doelgerichte manier en op beperkte schaal in de sociale voorraad te huisvesten. Hetzelfde geldt voor verkoop.

Het tegenargument dat het de ongelijkheid met kopers die hypotheekrenteaf trek HRA krijgen (verder) zou vergroten gaat op twee punten mank. Om te beginnen hebben mensen met een vergelijkbaar inkomen dezelfde keuzemogelijkheden. Dat de HRA mensen met betere inkomens meer ondersteunt dan de huurtoeslag klopt, evenals dat beide regelingen de prijzen mede opstuwten. De hypotheekrente wordt niet voor niets langzaamaan afgebouwd. Omwille van gelijkheid en rechtvaardig slechte en perverse elementen uit een andere regeling omarmen schiet niet op.

⁶ omdat het om meer gaat dan een uitruil van de budgetten huurtoeslag - heffingen is de term 'budgettair neutraal' niet adequaat; meer houvast biedt een goede kosten-baten-doorrekening van 'Nibudhuren'; nog beter is een kosten-baten-doorrekening van alle opgaven per woningcorporatie / de hele sector inclusief zo'n Nibud-genormeerd huurbeleid.

⁷ zie website Aedes https://www.aedes.nl/artikelen/financi-n/fiscaliteiten--n/vpb/vier-maanden-huur_bewoners-gaat_rechtstreeks-naar-fiscus.html

⁸ Ontwerp Klimaatakkoord, Sociaal-Economische Raad, Den Haag, 21 december 2018; Effecten Ontwerp Klimaatakkoord, Planbureau voor de Leefomgeving PBL, Den Haag, 13 maart 2019; Doorrekening ontwerp-klimaatakkoord, Centraal Planbureau CPB, Den Haag, maart 2019.

⁹ De woningcorporatiesector in beeld: 2018, Autoriteit woningcorporaties, december 2018; Investeren in verduurzaming DAEB-bezit kent grenzen - geactualiseerd onderzoek WSW naar verduurzamingsinvesteringen door corporaties, oktober 2018.

¹⁰ zoals door Paulus Jansen wordt bepleit in 'Schaf de huurtoeslag af!', juni 2019, Platform 31, <https://www.platform31.nl/nieuws/opinies-over-de-betalbaarheid-van-wonen>

Natuurlijk zijn er aandachtspunten. Hoe om te gaan met privacy en inkomensgegevens? Gaat de overheid er geen 'misbruik' van maken en hun verantwoordelijkheid dan juist ontlopen, door de verzorgingsstaat, pensioenen en (zorg) uitkeringen te versoberen? Gaan woningcorporaties dan niet teveel kiezen voor de betere inkomens? En wat gebeurt er bij een economische crisis? Daarop is maar één antwoord: afspraken maken over hoe daarmee om te gaan en de ontwikkelingen goed volgen. Er is een prima monitoringsysteem beschikbaar voor inkomens, (passend) toewijzen, huurprijsbeleid en de woningvoorraad.

Oproep en uitnodiging tot experimenteren

Ik doe daarom aan alle corporaties, de overheid, gemeenten en huurders graag deze oproep: wie gaat er mee op zoek naar een fundamentele systeemwijziging en vereenvoudiging, die alle onderlinge perverse prikkels vermijdt, met als uiteindelijk doel dat de huurder met de smalle beurs nog langer het kind van de rekening blijft?

Het experiment en de uitwerking kan er als volgt uitzien. De (deelnemende) woning- corporaties gaan samen met de Rijksoverheid en het Nibud de normering vaststellen van betaalbare huren en woonlasten per doelgroep. In ruil daarvoor komen al hun overheidsheffingen te vervallen. Uitgangspunt is dat de corporaties de financiële verantwoordelijkheid op zich nemen voor de betaalbaarheid.

Het Rijk staat garant voor een financieel haalbare uitkomst voor deelnemende woningcorporaties. Die hoeft niet meteen ook 'budgettair neutraal' te zijn. Omdat in de Nibud-methodiek ook specifiek andere inkomsten en uitgaven zijn opgenomen - ook die waarin de overheid een rol speelt - houdt dat ieders rol en verantwoordelijkheid helder in beeld. Dit biedt - waar nodig - een bruikbaar kader voor aanvullende afspraken. Bijvoorbeeld dat lagere uitkeringen of hogere lokale belastingen niet door corporaties worden gecompenseerd met lagere huren. Of dat mogelijke meerkosten van verduurzaming niet bij huurders met lage inkomens terecht komen. De nieuwe huurnormering moet geen sluitpost zijn of worden van allerlei andere huishoudboekjes.

Een vervolgstap kan zijn te gaan werken met huren inclusief energielasten en andere bijkomende woonlasten. Mogelijk kan een doordachte verduurzaming ook een plusje voor huurders opleveren. Maar laten we het vooral niet weer meteen te ingewikkeld gaan maken.

Er staat mij een experiment van om te beginnen drie tot vier jaar voor ogen, met een heldere experimenten-monitor en evaluatie, zodat werkwijzen en afspraken gaandeweg kunnen worden aangepast en ervaringen kunnen worden vertaald in een landelijke en permanente systematiek en regelgeving. De deelnemende corporaties vormen met het Rijk, betrokken gemeenten en huurdersorganisaties een stuurgroep, die wordt ondersteund door een onafhankelijke projectleider / team.

Zullen we het gewoon eens gaan doen, onszelf en elkaar de kans geven daarvan te leren? Want experimenteren vergt vooralsnog geen stelsel- of wetswijzigingen. Wel lef, enthousiasme en afspraken tussen woningcorporaties, Rijk en eventueel gemeenten en huurders (organisaties). Zullen we deze optie serieus gaan onderzoeken en gaandeweg ervaren en 'doorrekenen': wat zijn de kosten en baten voor verschillende verhuurders, huurders (groepen) en overheid van zo'n 'uitruil' van een Nibud-genormeerde betaalbaarheid en overheidsheffingen; hoe om te gaan met lokale verschillen, zowel tussen corporaties onderling als met het Rijk; hoe verhoudt zich dit met andere opgaven en de beschikbare én beschikbaar te maken middelen; welke uitvoeringsvragen en problemen komen we tegen?

Een aanzienlijk deel van de corporaties kan zo'n 'uitruil' - inclusief al hun andere opgaven - financieel prima aan. Zij zouden het voortouw kunnen nemen. Voor een deel van de corporaties zal deze uitruil financieel niet mogelijk zijn. Dan kan verevening soelaas bieden. In een situatie met grote maatschappelijk opgaven waarbij er geld op de plank blijft liggen, wordt het sowieso tijd daar werk van te gaan maken. Het zal een klus zijn om tot transparantie en bruikbare werkwijzen te komen, maar dit zou de sector doelmatiger maken dan alle wet- en regelgeving inclusief toezichthouders bij elkaar. Ik zie een sectorfonds voor me met verplichte heffingen en trekkingsrechten. Maar misschien mag je deze vorm van zelfsturing niet van de woningcorporaties

(en gemeenten) verwachten - temeer daar er voor veel corporaties geen dringende noodzaak voor is - en moet de rijkoverheid hierin de regie nemen. Een andere - maar veel minder sterke - oplossing kan zijn, dat de overheid de 'gaten' voor corporaties die dit niet op eigen kracht kunnen dicht met de genoemde € 0,5 tot 0,7 miljard per jaar die er bij de uitruil op de overheidsbegroting overblijft.

Noot:

De directeur-bestuurders Monique Govers (Omnia Wonen) en Jan van Vucht (Area Wonen) werkten mee aan dit essay en willen morgen aan de slag met zo'n experiment.

Literatuur

ABF Research, CBS, Cita Vista en WoON-onderzoek, **diverse cijfers betaalbaarheid**, <https://datawonen.nl/content/woononderzoek>

Aedes, **Vier maanden huur bewoners gaat rechtstreeks naar fiscus**, zie <https://www.aedes.nl/artikelen/financien/fiscaliteiten--n-/vpb/vier-maanden-huur-bewoners-gaat-rechtstreeks-naar-fiscus.html>

Autoriteit woningcorporaties (2018) **De woningcorporatiesector in beeld: 2018**, december 2018.

Centraal Planbureau (CPB) (2019) **Doorrekening ontwerpklimatekkoord**, Den Haag, maart 2019.

Companen / BZK (2019) **Ruimte voor wonen - de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018**, april 2019.

Companen / BZK (2018) **Monitoring huurbeleid 2018**, november 2018.

Interdepartementaal Beeldsonderzoek (IBO) (2016) **De prijs voor betaalbaarheid - Opties voor meer doelmatigheid en effectiviteit in de huurtoeslag en het beleid voor de sociale huur**, Ministerie van Financiën, Den Haag, oktober 2016

Jansen, Paulus (2019) **Schaf de huurtoeslag af!**, juni 2019, Platform 31, <https://www.platform31.nl/nieuws/opinies-over-de-betaalbaarheid-van-wonen>

Minister Ollongren BZK (2019) **Maatregelen huurmarkt en evaluatie herziene Woningwet** - brief 22 februari 2019, Tweede Kamer.

Planbureau voor de leefomgeving (PBL) (2016) **Betaalbaarheid van het wonen in de huursector - verkenningen en beleidsopties**.

Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) (2019) **Effecten Ontwerp Klimatekkoord**, Den Haag, 13 maart 2019.

Platform 31 (2019) **Notitie Hervorming betaalbaarheidssysteem sociaal wonen**, Den Haag, april 2019.

Sociaal-Economische Raad SER, *Ontwerp Klimatekkoord*, Den Haag, 21 december 2018

WSW, *Investeren in verduurzaming DAEB-bezit kent grenzen - geactualiseerd onderzoek WSW naar verduurzamingsinvesteringen door corporaties*, oktober 2018