

Is de volkshuisvesting uitgewoond?

Intreerede

4 maart 2011

Prof. dr. ir. M.G. Elsinga

Faculteit TBM



Is de volkshuisvesting uitgewoond?

Intreerede

In verkorte vorm uitgesproken op 4 maart 2011
ter gelegenheid van de aanvaarding van
het ambt van hoogleraar Housing Institutions & Governance
aan de faculteit Techniek, Bestuur en Management
van de Technische Universiteit Delft

door
Prof. dr. ir. M.G. Elsinga

Mijnheer de Rector Magnificus, leden van het College van Bestuur, collega hoogleraren en andere leden van de universitaire gemeenschap. Zeer gewaardeerde toehoorders. Dames en heren, jongens en meisjes.

1. Drie dimensies van wonen

Als wij waren als slakken en ons huis met ons meedroegen, had ik hier niet gestaan met dit verhaal. Wij hebben geen huis op onze rug, maar wij hebben wel een dak boven ons hoofd nodig, liefst in een fijne buurt. Dat is een basisbehoefte. Eén die veel geld kost en waarvoor vaak geleend moet worden. Een basisbehoefte die in veel landen wordt genoemd in de grondwet als onderwerp van zorg voor de overheid. In het realiseren van deze basisbehoefte en ook in het onderzoek daarnaar komen ruimtelijke inrichting, economie en sociale rechtvaardigheid samen. Dat maakt mijn vakgebied zo boeiend.

Woningen nemen een groot deel van de bebouwde ruimte in beslag en zijn beeldbepalend voor de omgeving. Waar en hoe gebouwd wordt, wordt bepaald door de manier waarop wonen georganiseerd is. Wonen bepaalt hoe de omgeving eruit ziet en dat is overal weer anders.

Wonen gaat ook over een thuis, een uitvalsbasis voor de rest van de wereld (Van Leeuwen, 1980). Een huis is een adres, een sofinummer en een toegang tot de maatschappij. Goed wonen qua woning en buurt is bepalend voor de kwaliteit van leven. Hoe belangrijk een thuis voor mensen is, wordt ook benadrukt door de *Housing First* strategie. In deze strategie voor mensen die dakloos of anderszins ontheemd zijn geraakt, wordt gesteld dat huisvesting de allerbelangrijkste voorwaarde is om te integreren in de maatschappij (Kertesz et al., 2009).

Wonen heeft ook een financiële dimensie. Het is een cruciaal onderdeel van de economie. De Nederlandse woningbouwmarkt beslaat 5-6% van onze economie. Het vermogen in koophuizen is in totaal € 1,1 biljoen, ofwel 170% van het BNP. Deze woningvoorraad is onderpand voor een hypotheekschuld van € 644 miljard (DNB, 2011). Desalniettemin bedraagt het vermogen in de woning 75% van het totale vermogen van huishoudens. De woningmarkt is een belangrijke bron van inkomsten voor grondbedrijven en vormt een essentiële pijler voor de ruimtelijke inrichting van woonwijken. Helaas zijn er geen landelijke cijfers bekend, maar ik ben bang dat we de komende periode moeten voelen hoe belangrijk die woningmarkt was voor de grondopbrengsten van gemeentelijke woningbedrijven.

Ontwerp binnenwerk: Cyril Strijdonk Ontwerpburo, Gaanderen
DTP en omslag: Itziar Lasa, OTB
Druk: Drukkerij NIVO, Delfgauw

Copyright by Marja Elsinga

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

ISBN 978-90-818111-0-1

De woningmarkt is ook risicovol. Een eigen huis is niet alleen een dak boven het hoofd, maar ook een investering. In de Verenigde Staten maakten subprime loans, een eigen huis, ofwel the *American Dream*, ook voor de laagste inkomens mogelijk. Deze hypotheekleningen werden vervolgens doorverkocht als mortgage backed securities, dus de verstrekkers van de hypothecaire leningen namen niet het langetermijnrisico (Aalbers, 2009; Bratt, 2011). Er was veel vertrouwen in stijgende huizenprijzen en het functioneren van de financiële markt. Te veel blijkt achteraf. Subprime loans en het doorverkoop ervan leek een mooi model om wonen voor velen te organiseren, maar het heeft bijgedragen aan de wereldwijde economische crisis. Een wijze les die uit deze financiële crisis kan worden getrokken, is dat de woningmarkt een cruciale rol vervult in het financiële systeem en dat het belangrijk is de risico's op de woning- en hypotheekmarkt te kennen.

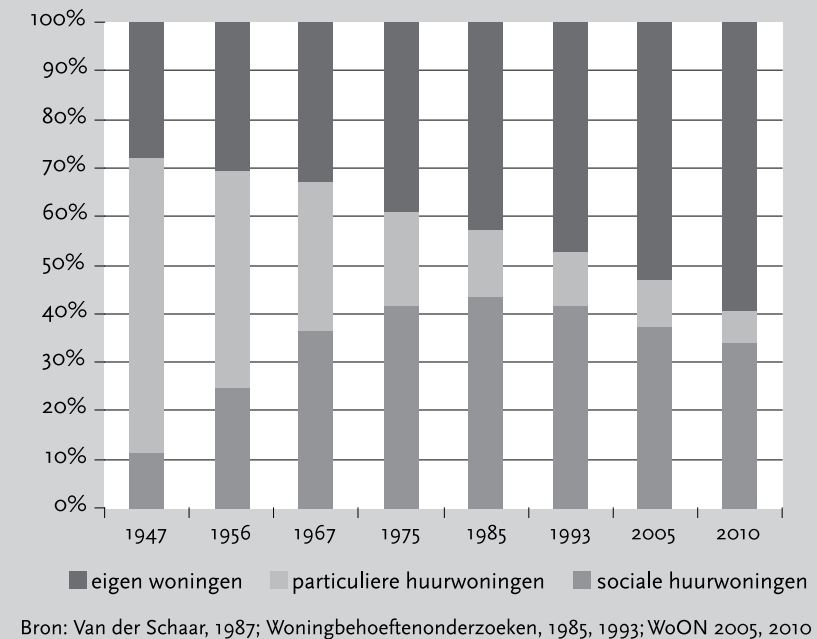
De woningmarkt is een markt van vertrouwen en de huidige stagnatie op de woningmarkt is een gevolg van een gebrek aan vertrouwen. Die analyse wordt breed gedeeld. Echter, het helpt niet als iedereen maar zegt dat het vertrouwen hersteld moet worden. Dat vertrouwen moet verdiend worden. Herstel van vertrouwen begint met het onder ogen zien van de feiten, ofwel een goede analyse van wat er aan de hand is en hoe het zo gekomen is.

2. De Nederlandse volkshuisvesting

Hoe gaat Nederland om met de risico's op de woningmarkt? Dat organiseren van de risico's noemen we in Nederland volkshuisvesting. De volkshuisvesting gaat over de zorg voor voldoende en doelmatige woongelegenheden. Het betreft de zorg voor sociale rechtvaardigheid, inrichting van wijken en steden, vermogensopbouw en sociale cohesie.

Sinds de Tweede Wereldoorlog steunt het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid op twee pijlers: het stimuleren van sociale huurwoningen en het stimuleren van eigen woningen. Daar waar na de Tweede Wereldoorlog de particuliere huursector de grootste van de twee was, is deze sector nu de kleinste (zie figuur 1). De sociale huursector groeide sterk en was het grootst in het midden van de jaren tachtig: 42% van de totale woningvoorraad (Van der Schaar, 1987). Deze sector is momenteel volop in discussie en onderwerp van beleidsverandering: krimpen en toespitsen op lage inkomens is het antwoord in het regeerakkoord uit 2011 van het

Figuur 1 De eigendomsverhoudingen op de woningmarkt



kabinet-Rutte. De eigenwoningsector groeit nog steeds en wordt door de huidige regering enthousiast ondersteund met de belofte dat er in deze zittingsperiode niet wordt getornd aan de hypotheekrenteaftrek. De vraag is hoe het verder gaat.

3. Wonen en economie: neoklassiek economisch denken schiet door

Wat is er gaande? In de huidige discussie over de woningmarkt en het huisvestingssysteem is het neoklassieke economisch denken dominant. En dat is jammer, want een aantal zaken wordt in deze denkwijze onderbelicht of over het hoofd gezien. Het woondebat heeft veel baat bij een bredere blik en kennis uit andere stromingen van de economie: politieke economie, institutionele economie en de gedragseconomie.

De woningmarkt is een bijzondere markt

De woningmarkt is een bijzondere markt, zoals Hugo Priemus (1983) in zijn *Volkshuisvestingssysteem en woningmarkt* omschrijft. Het gaat om een markt die aan veel van de economische voorwaarden voor een perfecte markt niet voldoet. In een perfecte markt is sprake van homogene goederen, is sprake van een perfecte prijsvorming en van een aanbod dat reageert op de vraag. De woningmarkt kent geen homogene goederen omdat een woning plaatsgebonden is. Bovendien reageert het aanbod op de woningmarkt zeer traag omdat een woning nu eenmaal een lange productietijd kent. Daarnaast kent een woning ook nog eens een lange levensduur, dus nieuwbouw concurreert met bestaande woningen. Er is niet sprake van één woningmarkt maar van twee deelmarkten: een koopmarkt en een huurmarkt, elk met eigen instituties en een eigen dynamiek, of juist gebrek daaraan (Conijn, 2006). Een woningmarkt is dus een markt waarin aan veel voorwaarden om een maximaal nut te realiseren, niet wordt voldaan.

Een perfecte woningmarkt bestaat dus niet eens in theorie, laat staan in de praktijk. Het streven naar een perfecte woningmarkt is zelfs onbegonnen werk. Marktwerking is wat mij betreft geen doel, maar een middel om goederen te verdelen: degene die het meeste over heeft voor een product, maakt aanspraak. De markt als vorm van rechtvaardigheid: degene die de meeste kwaliteit consumeert, betaalt het meest.

Meer dimensies dan de economische

Eigen woningen zijn in theorie efficiënter dan huurwoningen omdat er minder administratieve kosten zijn (Whitehead & Yates, 2010). Een eigenaar-bewoner verhuurt zijn woning aan zichzelf en is verhuurder én huurder tegelijk. Maar een woning kent naast een financiële en juridische dimensie ook een ruimtelijke en een sociale dimensie. De praktijk laat zien dat er niet zelden problemen ontstaan als de laagste inkomens op grote schaal eigenaar-bewoners zijn. De financiële crisis heeft dit laten zien in de Verenigde Staten, en Oost-Europa kent het voorbeeld van huurwoningen die door gemeentelijke woningbedrijven op grote schaal met hoge korting werden verkocht aan hun huurders. (Hegedüs et al., 1996). In de Oost-Europese landen is nu sprake van enorme onderhoudsachterstanden en zeer hoge energierekeningen, die aanleidingen zijn om een beroep te doen op de structuurfondsen in Brussel.

Er zijn dus behalve financiële risico's ook fysieke en sociale risico's verbonden aan grootschalige verkoop van huurwoningen. Het is onverstandig om de risico's die met de eigen woning zijn verbonden, en de maatschappelijke kosten daarvan, te negeren.

Grootschalige verkoop van huurwoningen of het invoeren van een kooprecht is geen simpele oplossing voor vele problemen. Was het maar zo eenvoudig.

Non-profits niet per definitie inefficiënt

De neoklassieke manier van denken kent alleen een markt en een overheid. Non-profitorganisaties, zoals woningcorporaties, zijn in deze gedachtegang inefficiënt en geen lang leven beschoren. Ook Nederland kent vertegenwoordigers van deze visie (Koning Van Leuvesteijn, 2010). Volgens de economische theorie zijn non-profitleveranciers per definitie duurder dan profit leveranciers (Hansmann, 1987). Dat er klanten zijn voor deze duurder non-profitorganisaties is volgens Hansmann te danken aan het feit dat men vertrouwen heeft in de non-profitsector en de geleverde goederen. Bij gebrek aan winstprikkel is de kans dat een non-profitorganisatie op de lange termijn zelfstandig overleeft, echter klein (Handy, 1997).

Maar empirisch onderzoek laat zien dat een non-profitorganisatie niet per definitie inefficiënter is dan een profit organisatie. Zo blijkt dat het efficiënt kan zijn voor een organisatie om voor een non-profitstatus te kiezen, een logische keuze als de baten ervan hoger zijn dan de lasten. Als klanten, personeel en donateurs zich beschermd voelen door de non-profitstatus, heeft de organisatie een concurrentievoordeel (Glaeser & Shleifer, 1998). Kortom, een woningcorporatie is niet per definitie inefficiënt, maar voor efficiency is vertrouwen en dus een heldere meerwaarde nodig.

Instituties doen ertoe

Econometrische modellen zijn universeel toepasbaar en context doet er niet toe, tenminste niet in de kooprijksmodellen van het IMF. Overzichten van koopprijzen houden geen rekening met bijvoorbeeld de hypotheekrenteaftrek en dus worden, ten onrechte, *bubbles* geconstateerd (IMF, 2008). Het wordt tijd om hier verandering in te brengen en bij het modeleren van woningmarkt-risico's rekening te houden met verschillen

in de institutionele context. Deze bepaalt hoe vrager en aanbieder op de markt opereren, zoals blijkt uit onderzoek naar de hypotheekmarkt (Neuteboom, 2008). Naast formele instituties, zoals wetten en regels, gaat het om normen en waarden, de zogenaamde informele instituties (Williamson, 2000; North, 1994). Die bepalen voor een groot deel de keuzes die bedrijven en mensen maken en het is dus van cruciaal belang deze te kennen. Daarvoor is onderzoek nodig, kijk naar het onderzoek ten behoeve van het Life Cycle Model dat ervan uitgaat dat mensen hun inkomsten en uitgaven optimaal over hun leven verdelen. Dit blijkt in de praktijk niet het geval. Informele instituties blijken hier een belangrijke rol te spelen (Toussaint, 2011; Elsinga, 2011). Ik kom hier nog op terug.

De mens is geen homo economicus

De economische theorie gaat uit van de rationele mens die gericht is op nutsmaximalisatie. In de praktijk echter wordt niet altijd gemaximaliseerd, maar maken mensen vaak een keuze als ze iets wel voldoende vinden. *Satisficing behaviour* noemt Simon (1955) dat. Volgens Sent (2010) handelt slechts 20% van de mensen als *homo economicus*, 80% is *satisficer*. Volgens Simon (1955) betekent “niet rationeel handelen” overigens niet dat er sprake is van irrationaliteit, hij spreekt van “gebonden rationaliteit”. De mens is in zijn rationaliteit gebonden door zijn omgeving en zijn kenvermogen. Tot die omgeving behoren zowel formele als informele instituties (Kato, 1996).

De praktijk leert dat de mens, in tegenstelling tot wat de neoklassieke economen veronderstellen, geen *homo economicus* is. Er zijn op deze constatering twee reacties mogelijk. De eerste is dat de mens moet leren rationeel te zijn en dat de transparantie om dat te realiseren moet worden vergroot. Een tweede reactie luidt dat modellenmakers en beleidsmakers maar beter de werkelijkheid kunnen accepteren. Ik ga voor de tweede optie en ben van mening dat het rapport *De menselijke beslisser* van de WRR (Tiemeijer et al., 2009) ook zeer relevant is voor het woondebat, in het bijzonder voor de wijze waarop huishoudens beslissingen nemen over huren, kopen, koopvarianten en hypotheek.

4. Wonen en de welvaartstaat: wonen als hoeksteen?

Het internationale debat in de *social policy studies* en *welfare studies* is uitermate relevant voor het Nederlandse woondebat. De woningmarkt is niet al-

leen een onderdeel van de economie, maar ook van de welvaartstaat.

Koopwoningen versus welvaartstaten

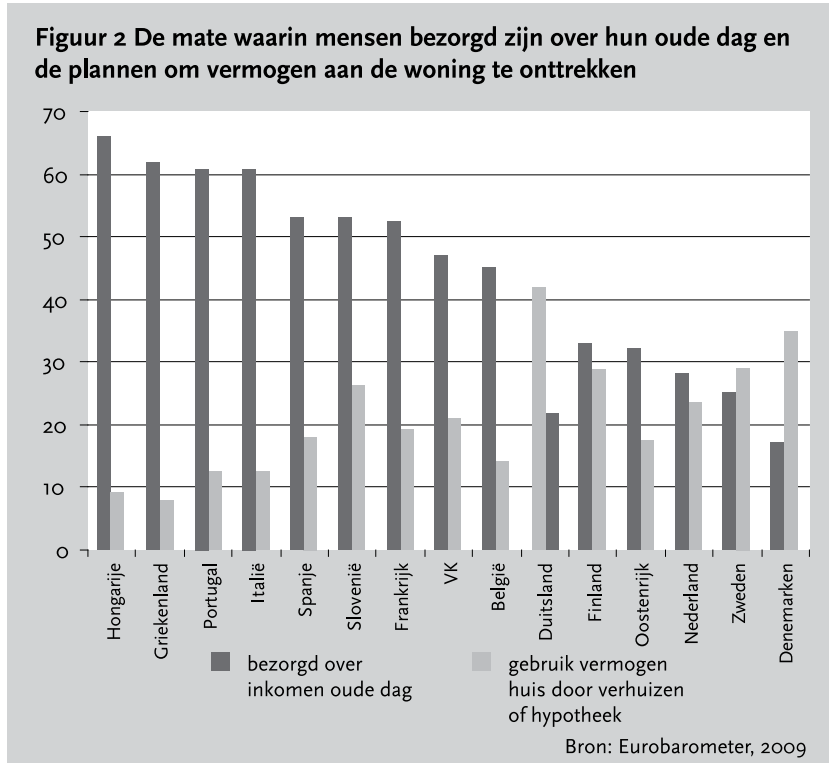
Hoe meer collectieve welvaart, hoe minder eigen woningen (Kemeny, 1981). Of hoe minder collectieve welvaart, hoe meer eigen huizen (Castles, 1998). In de literatuur is er discussie over de causaliteit, maar er is overeenstemming over het feit dat een eigen huis dient als financieel vangnet en daarmee een (gedeeltelijk) alternatief voor de welvaartstaat vormt. Zeker nu de financiële markt *equity release* producten verstrekt, kan het vermogen in de woning liquide worden gemaakt (Doling & Ronald, 2010).

Daar waar huisvestingsbeleid in de afgelopen decennia werd beschouwd als wankele pilaar van de welvaartstaat (Torgersen, 1987; Boelhouwer, 2003), wordt nu – vooral in Angelsaksische landen – ook wel gesproken over woningen als hoeksteen van de welvaartstaat (Malpass, 2008) of over *asset based welfare* (Sherraden, 2001; Sherraden, 2003; Groves et al., 2007). Het eigen huis wordt gezien als alternatief voor, of aanvulling op, een collectieve welvaartstaat. Een interessant idee en financieel aantrekkelijke oplossing, tenminste in tijden van prijsstijging, een idee dat grote belangstelling geniet omdat het problemen voor overheden oplost, zoals de groeiende kosten van de zorg en de pensioenen. Een opeethypotheek faciliteert zo'n alternatief.

Koopwoning als vangnet?

Kan een risicovolle investering als de eigen woning tegelijkertijd een sociaal vangnet zijn? Is het zo eenvoudig? Nee, is de conclusie van een groot Europees project dat de onderzoeksgroep Housing Systems onlangs afrondde voor de Europese Commissie (Toussaint, 2011; Doling & Elsinga, nog te verschijnen).

Figuur 2 toont de mate waarin mensen zich zorgen maken over hun inkomen op de oude dag en in hoeverre ze overwegen om vermogen uit hun koophuis vrij te maken door te verhuizen of te lenen. De boodschap uit het onderzoek is: hoe meer zorgen, hoe minder men het vermogen in het huis denkt te gebruiken. Interviews in acht landen laten zien dat mensen huiverig zijn om het vermogen in de woning vrij te maken en te gebruiken. Het vermogen in de woning zien zij als het laatste redmiddel, voor als dure zorg nodig is. Vrijmaken van vermogen doen mensen alleen als andere zaken zeker zijn, zoals in Scandinavische landen. Verhui-



zen is een grote opgave en betekent verandering van 'thuis'. Een opeet-hypotheek wordt met nog grotere terughoudendheid tegemoet getreden. Het is een ingewikkeld product, de aanbieder is wellicht niet te vertrouwen en geeft zo'n product wel *value for money*? Ook telt dat mensen vaak een impliciete bestemming voor het vermogen hebben: een erfenis voor de kinderen of iets voor achter de hand, mocht de gezondheid het laten afweten en dure zorg nodig zijn (Toussaint, 2011).

Het vermogen van de woning speelt in alle landen een belangrijke rol voor huishoudens, dat valt niet te ontkennen. De belangrijkste functie van dit vermogen blijkt te zijn dat er op de oude dag sprake is van lage woonlasten, tenminste voor degenen die de hypotheek hebben afgelost. Aflossen is gemeengoed in Europa, alleen Nederland, op enige afstand

gevolgd door Finland en België, kent fiscale prikkels om niet af te lossen. Om adequaat beleid te ontwikkelen ten aanzien van de rol die dit vermogen speelt in het woon-, pensioen- en zorgbeleid is het van belang de rol van dat vermogen te kennen. Het is dus van belang goed te onderzoeken welke risico's aan bijvoorbeeld het gebruiken van dit vermogen voor zorg verbonden zijn. Zo blijkt bijvoorbeeld dat in Engeland, waar vermogen moet worden afgedragen aan het verzorgingshuis voor ouderen, sprake is van *asset dumping*: als mensen verplicht zijn om vermogen in te zetten gaan ze hierop anticiperen en ontstaat een *moral hazard* probleem.

Het is onvermijdelijk dat het vermogen in de woning een belangrijke rol gaat spelen als alternatief voor subsidies van de welvaarstaat. Het is de kunst om hier duurzaam beleid op te formuleren, rekening houdend met het *moral hazard* probleem, de eigen verantwoordelijkheid van mensen, de erfenis voor de kinderen, het wantrouwen in financiële instellingen en het feit dat er ook mensen zijn zonder eigen huis.

Sociale huursector

Dit brengt ons bij de toekomst van de sociale huursector. Hoe zou die eruit kunnen zien? In het Europese convergentiedenken zien we dat steeds meer accent op eigen woningbezit komt te liggen en de sociale huursector slechts als sociaal vangnet voor de allerzwaksten. Het model van de *home owning society* staat centraal (Kemeny, 1995). Een model dat ver af staat van de corporatistische traditie die we in Nederland kennen, waarin de sociale huursector vooral bedoeld was voor de geschoolde arbeider en de lagere ambtenaar en niet alleen voor de meest zwakke groepen. De oorspronkelijke doelgroep zouden we tegenwoordig wellicht de lagere middeninkomensgroepen noemen. Oostenrijk heeft deze traditie voortgezet en ziet de sector nog steeds als instrument voor een brede groep en niet alleen als instrument voor sociaal beleid, maar ook als instrument voor stedelijk beleid (Deutsch, 2009). Een model dat door Kemeny wordt aangeduid als een *unitary sector*, een brede sociale huursector die concurreert met de commerciële huursector.

Nederland heeft een traditie in volkshuisvesting. Door mee te gaan in het dominante convergentiedenken zoals de huidige regering-Rutte doet, wordt voorbij gegaan aan de betekenis van woningcorporaties voor leefbaarheid en wijkontwikkeling. Het is belangrijk om vanuit een scherpe analyse van de werkelijkheid, en vanuit andere theoretische scenario's

dan het vangnetscenario, na te denken over de toekomst van de corporatiese sector en haar maatschappelijke rol (Elsinga *et al.*, 2008).

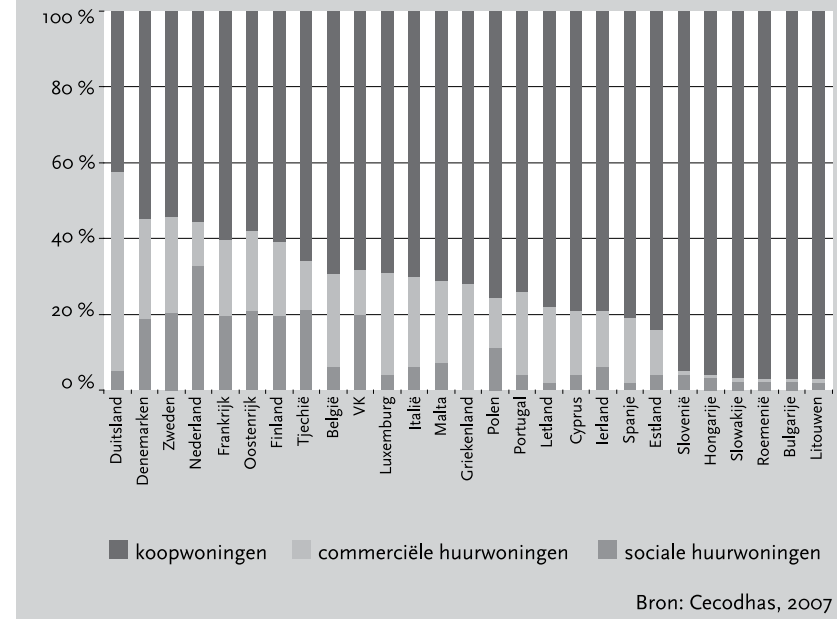
5. Internationaal vergelijkend onderzoek

Er wordt veel internationaal vergelijkend onderzoek gedaan door bijvoorbeeld de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OECD) en de Europese Commissie. Om verschillen en overeenkomsten tussen landen te kunnen begrijpen is het van om belang wetten en regels (formele instituties), maar ook normen en waarden (informele instituties) te kennen (Williamson, 2000), zoals ik eerder constateerde. Normen en waarden; mensen doen vaak dingen omdat het zo hoort, omdat het normaal is (Samuelson & Zeckhauser, 1988). Maar wat is eigenlijk normaal? Je ziet vaak niet wat je normaal vindt omdat het zo normaal is. "The last creature to discover water is a fish" (Smelser, 2003). 'Normaal' woningmarktgedrag in Litouwen met 97% eigenwoningbezit is iets anders dan in Duitsland met 42% eigenwoningbezit. Natuurlijk koopt een Litouwer een huis, dat is niet echt een keuze, maar voor een Duitser is dat heel anders want die kiest tussen een huur- of een koopwoning. En wat is eigenwoningbezit? Telt een eigen woning die je verhuurt ook mee, is een vraag die in Duitsland wordt gesteld. Immers, meer dan de helft van de woningvoorraad in Duitsland bestaat uit particuliere huurwoningen.

In het Europese DEMHOW-project over de rol van het vermogen in de woning als pensioen, deden we onderzoek naar eigenaar-bewoners. We gingen ervan uit dat huurders geen woningvermogen hadden. Helemaal fout, blijkt uit het Duitse voorbeeld. Huurders kunnen eigenaar zijn van een huis dat ze verhuren. Duitsland valt op door weinig eigen woningen en heel veel particuliere huurwoningen. Het lijkt een blinde vlek die in sommige onderzoeken buiten beschouwing blijft. Dan wordt geconstateerd dat Duitsland ernstig achterloopt in het aandeel eigenwoningbezit, maar je zou ook kunnen concluderen dat een huurmarkt blijkbaar een luxe goed is dat alleen de rijkere landen zich kunnen permitteren. Immers, het BNP in de landen links in figuur 3 is beduidend hoger dan die in de landen aan de rechterkant.

Duitsland is juist heel interessant als je naar vermogensvorming kijkt. Vermogensvorming wordt gestimuleerd door de Duitse overheid, niet alleen in koopwoningen, maar ook in huurwoningen en coöperatief eigendom (Tedeger & Helbrecht, 2007). Dus verhuren is aantrekkelijk

Figuur 3 Eigendomsverhouding op de woningmarkt in 27 EU-landen



voor investeerders dankzij fiscale faciliteiten en ook voor huurders dankzij een goede huurbescherming (Haffner *et al.*, 2009). In Duitsland kun je vermogen opbouwen in de huurmarkt, in een coöperatie of via een *Bausparkasse* en tegelijkertijd kun je mobiel blijven op de woningmarkt en de arbeidsmarkt.

Het Nederlandse beleid is gericht op een zo hoog mogelijk eigenwoningbezit, zoals in Litouwen, maar het is de moeite waard ook eens naar Duitsland – aan het andere einde van het spectrum in figuur 3 – te kijken. De woningmarkt in Duitsland werkt heel anders, er spelen andere mechanismen een rol en daaruit vallen misschien wel lessen te trekken.

6. Is de volkshuisvesting uitgewoond?

De Nederlandse woningvoorraad staat er in vergelijking met andere landen prima bij en is zeker niet uitgewoond. Het kan natuurlijk duurzamer

en dat moet ook (Visscher, 2008). Mijn collega's bij Bouwkunde hebben goede onderzoeksprogramma's om deze ambitie te ondersteunen. Maar we hebben veel te verliezen.

De pijlers van het volkshuisvestingssysteem – de belangrijke instituties, de sociale huursector en de hypotheekrenteaftrek – zijn uitgewoond. Ik kan niet anders concluderen.

De positie van de sociale huursector is veranderd. Het draagvlak voor deze sector is bepaald niet meer vanzelfsprekend. Er is discussie over de rol en de doelstelling van de sector (Conijn, 2005; CSED, 2010; Vromraad, 2010). In het economische convergentiedenken moet zij vangnet worden, dat is ook wat de huidige regering nastreeft. Wat kan een sociaal vangnet betekenen, wat zijn de risico's ervan en wat zou dan de rol van Nederlandse woningcorporaties moeten zijn? Die vragen kunnen momenteel niet op een helder antwoord rekenen, maar verdienen dat wel.

Het corporatiemodel in Nederland is een model tussen markt en overheid, dat gebaseerd is op vertrouwen. Het kan worden getypeerd als een coalitie tussen christendemocraten en sociaaldemocraten: een door de overheid gereguleerd en gesubsidieerd maatschappelijk middenveld. Bij de invoering van de Woningwet in 1901 werd deze optie toegejuicht door het liberale kabinet-Pierson omdat hiermee huisvesting niet alleen een taak van de overheid zou worden. De optie was ook acceptabel voor de sociaaldemocraten omdat er geen sprake was van markt. Opmerkelijk is dat tegenwoordig de liberalen vooral kritisch zijn omdat het geen markt is en de sociaaldemocraten kritisch op woningcorporaties zijn omdat het geen overheid is. Daar waar de positie van woningcorporatie tussen markt en overheid vroeger grond was voor een compromis tussen het liberale en sociaaldemocratische gedachtegoed, is deze tussenpositie nu beide partijen een doorn in het oog.

De maatschappelijke verankering van woningcorporaties is verzwakt door de omzetting van verenigingen in stichtingen en door schaalvergroting. Kortom, het vertrouwen in de sector als onderdeel van het maatschappelijk middenveld en daarmee het brede draagvlak in de samenleving is verdwenen. En zoals ik eerder aangaf, is juist vertrouwen cruciaal voor de efficiency en het bestaansrecht van een non-profitorganisatie.

Een eigen huis is goed voor u, het bevordert bezitsvorming, gezinsvorming en spaarzin is de gedachte die ten grondslag ligt aan de stimulering

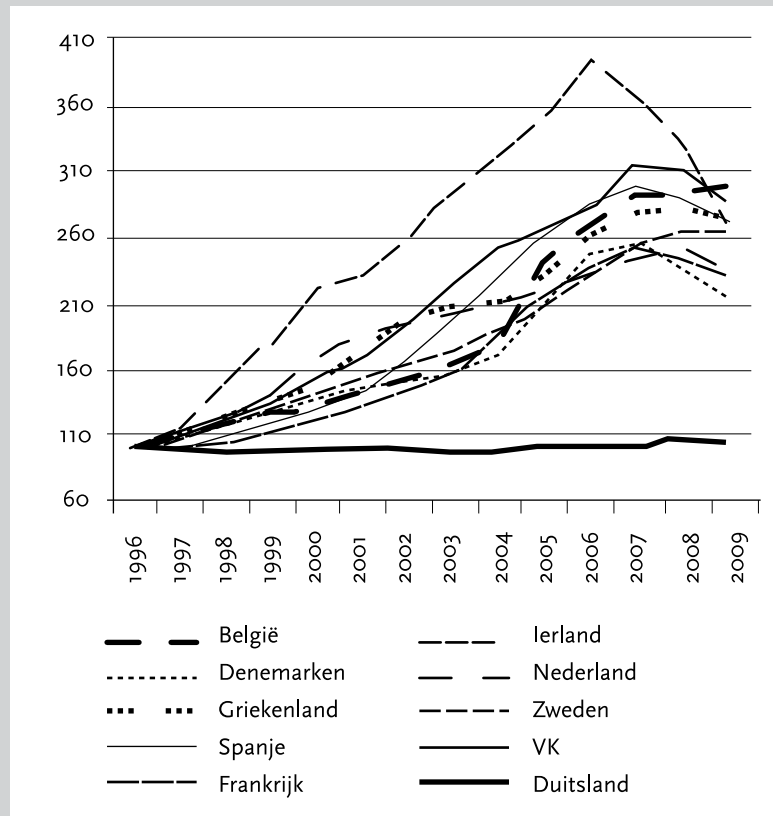
van het eigenwoningbezit sinds de jaren vijftig (Ramakers, 1992; Elsinga 1995). En kijk waar we nu staan met een hypotheekschuld van ruim € 644 miljard en een overheid die mensen uitnodigt om zo veel mogelijk schuld aan te gaan en die zelf ook een enorm risico loopt. Stel dat de rente stijgt. Bovendien is het een bom onder iedere verkiezing, want er is altijd weer onzekerheid over dit onderwerp, waarmee miljarden gemoeid zijn en dat electoraal van grote betekenis is. Kortom, eigenlijk weet iedereen dat er een goed plan nodig is om de fiscale behandeling van de eigen woning toekomstbestendig te maken, met een goede overgangsregeling die de risico's voor de economie beperkt en meer dan een paar kabinetten meegaat. Hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait kunnen worden gezien van het gehele fiscale systeem. Vanuit de woningmarkt is het cruciaal dat de prikkel om zo lang mogelijk zo veel mogelijk te lenen uit het systeem wordt verwijderd.

7. De woningmarkt als bron van inkomsten

En dan de geldautomaat die woningmarkt heet. Zoals hiervoor omschreven is de woningmarkt in de afgelopen decennia – dankzij forse prijsstijgingen – een bron van inkomsten voor investeerders op de woningmarkt, zoals institutionele beleggers, woningcorporaties en eigenaar-bewoners (zie figuur 4). Niet alleen in Nederland, maar in de meeste Europese landen (behalve in Duitsland). *Banking on housing* noemen Smith en Searle (2008) dat voor de situatie van de eigenaar-bewoner. Een persoonlijke tegenvaller kan worden opgevangen met een lening op de overwaarde van de woning. De woning wordt steeds meer gezien als centraal punt in de financiële planning van huishoudens.

Deze geldautomaat stagneert echter en is niet langer een bron van inkomsten voor huishoudens en andere investeerders in de woningmarkt. De vraag is waar we nu staan. Leven we wellicht boven onze stand? Prijzen van koopwoningen dalen, niet alleen in Nederland. De woningmarkt zal zich ongetwijfeld herstellen, maar het is de vraag of en wanneer de enorme prijsstijgingen van de afgelopen decennia terugkomen. Dat laatste is niet waarschijnlijk als je goed analyseert wat de oorzaken waren van die enorme prijsstijging in de jaren negentig en het begin van deze eeuw: de verruiming van de hypotheekmarkt en speculatie. De verruiming van hypotheekvoorwaarden leidde ertoe dat mensen meer konden lenen doordat bijvoorbeeld een tweeverdieners hypotheek

Figuur 4 Huisprijsindex nominaal, 1996 = 100



Bron: Hypostat, 2010

mogelijk werd, doordat aflossingsvrije hypotheek mogelijk werden, doordat met een bepaald inkomen een steeds groter bedrag kon worden geleend en dat ook nog eens tegen een lage rente. Mensen konden steeds meer en goedkoper lenen en hypotheekverstrekkers werden steeds royaler onder druk van de grote concurrentie. Deze toegenomen leencapaciteit vertaalde zich, bij gebrek aan aanbod, in zeer forse prijsstijgingen van de koopwoningen. Op hun beurt zorgden de prijsstijgingen er uitein-

delijk voor dat woningen voor steeds meer mensen onbetaalbaar werden, met de nodige consequenties voor het aantal transacties en de prijsontwikkeling. Het verder verruimen van de leenmogelijkheden was de oplossing om de woningmarkt op gang te houden. Daarmee werd de relatie tussen de woningmarkt en de hypotheekmarkt steeds complexer.

De financiële crisis heeft geleerd dat de mogelijkheden tot het verstrekken van leningen te ver zijn opgerekt en dat een verdere verruiming van de voorwaarden in de toekomst zeer onwaarschijnlijk is. Een tweede reden voor de prijsstijging was speculatie; forse prijsstijgingen trokken kopers aan omdat er te verdienen viel. Blijven deze prijsstijgingen uit, dan valt ook de mogelijkheid om te speculeren weg. Het is dus niet waarschijnlijk dat de forse prijsstijgingen terugkomen (Elsinga et al., 2011).

8. Naar hernieuwd vertrouwen

Hoe moet het in Nederland verder met de corporaties nu verkoopopbrengsten tegenvallen? Hoe moet het nu met de gemeentelijke grondbedrijven nu de geplande woningen niet verkocht worden? Zijn er nog wel particuliere verhuurders die willen investeren in de koopmarkt? En hoe moet het met starters die geen hypotheek meer kunnen krijgen? Kortom, hoe om te gaan met een woningmarkt die niet meer functioneert als geldautomaat.

Vanaf het einde van de Tweede Wereldoorlog tot begin jaren negentig zijn er forse subsidies verstrekt voor de woningbouw in Nederland (Van der Schaar, 1987). Begin jaren negentig verscheen de nota-Heerma (MVRM, 1989) en trok de overheid zich terug uit de woningmarkt: er werden niet langer subsidies verstrekt voor de bouw van woningen. De investeerders in de woningmarkt moesten omschakelen naar subsidielose bouw. Nu kunnen we concluderen dat de generositeit van verstrekkers van hypothecaire leningen in combinatie met de enorme prijsstijgingen in zekere zin de rol van de subsidies hebben overgenomen. Investeren in de woningmarkt bleek zowel voor kopers als voor verhuurders een buitengewoon interessant rendement op te leveren. Een rendement dat op lange termijn niet haalbaar was en dus was rekenen op zo'n hoog rendement een 'hypotheek nemen op de toekomst'. Dit gold voor Nederland, maar ook voor veel andere landen.

We moeten de werkelijkheid onder ogen zien: de gouden tijden zijn voorbij en er moet worden afgeboekt en worden gerekend op lagere rendementen.

Een eerste stap op weg naar hernieuwd vertrouwen is accepteren dat wonen duurder wordt (Elsinga *et al.*, 2011). Een tweede stap is het herzien van de uitgewoonde instituties, de hypotheekrenteaftrek en de woningcorporaties. Deze tweede stap kan hand in hand gaan met een derde stap: zoeken naar nieuwe vormen van betaalbaarheid en solidariteit om te waarborgen dat iedereen een adequaat dak boven zijn hoofd heeft. En u raadt het al, daarvoor is onderzoek nodig.

9. Onderzoek

De leerstoel Housing Institutions & Governance heeft als taak het analyseren van risico's op de woningmarkt. We moeten op zoek naar de prijs van risico's in het gebied waar de woningmarkt en de financiële markt samenkomen. Die risico's kennen we nog niet. We moeten ook op zoek naar nieuwe vormen van solidariteit, naar sociale innovaties als nieuwe manier om wonen als risicovolle basisbehoefte te organiseren.

Hoe organiseer je betaalbaar wonen en wie draagt het financieel en vastgoedrisico? Bijna gratis eigenaar-bewoner zijn leek tot de crisis haalbaar, maar bleek te mooi om waar te zijn. Zijn er andere manieren om een woning betaalbaar te maken? In hoeverre kun je betaalbaarheid nu uitruilen tegen vermogen in de toekomst? Om op deze vragen een antwoord te geven staat verkenning van nieuwe koop- en financieringsvarianten en betaalbaarheidsprogramma's hoog op onze onderzoeksagenda. Welke vormen van solidariteit zijn denkbaar om woningen betaalbaarder dan wel beter toegankelijk te maken? Hoe organiseer je wonen voor de laagste inkomens, want niet iedereen kan dat dak boven zijn hoofd betalen. Dat zijn vragen die zeker niet alleen in Nederland spelen, maar ook in veel andere landen. Vragen die bovendien zelfs aanleiding vormen voor buitenlandse PhD-studenten om deze in Nederland, en meer in het bijzonder, aan de TU Delft, te komen onderzoeken.

In het verlengde van deze vragen kan de vraag gesteld worden wat de toekomst is van de Nederlandse corporatiesector. Wat zijn het doel en het bestaansrecht van deze sector? Waar ligt de meerwaarde? In het verstrekken van betaalbare huurwoningen voor lage inkomensgroepen, in het verstrekken van marktconforme woningen voor een brede doelgroep of wellicht in het verstrekken van betaalbare koopwoningen? Of is hun meerwaarde te vinden op het vlak van leefbaarheid van wijken? Hoewel de sociale huursector nergens zo groot is als in Nederland, zijn deze vra-

gen ook in andere landen aan de orde.

We hebben geconstateerd dat het vermogen in de woning belangrijk is voor huishoudens, maar ook beleidsmakers op het terrein van pensioenen en zorg zien in hun beleid een rol weggelegd voor het vermogen in de woning. Meer onderzoek naar financiële producten, consumentengedrag en risico's van de woningmarkt is nodig om verantwoord beleid te kunnen ontwikkelen. Kortom, wat zijn mogelijke sociale innovaties in de Nederlandse woningmarkt en in Europa? Dat is ook een vraag die de Europese Commissie bezighoudt in haar zoektocht naar een *competitive and inclusive Europe* (European Commission, 2004).

Gedegen internationaal vergelijkend onderzoek is meer dan vaak gebrekkige statistieken in een tabel of model verwerken. Het gaat erom internationale verschillen echt te doorgronden en daar conclusies aan te verbinden die wetenschap en beleid verder helpen. Daarvoor is vernieuwend interdisciplinair internationaal vergelijkend onderzoek nodig (Oxley, 2001; Stephens & Norris, 2011). De onderzoeksgroep Housing Systems (van het Onderzoeksinstituut OTB) heeft jarenlange ervaring op dit terrein (Boelhhouwer & Van der Heijden, 1992; Haffner, 1999; Elsinga & Hoekstra, 2005; Neuteboom, 2008; Hoekstra, 2010; Haffner *et al.*, 2009; Toussaint, 2011; Elsinga, 2011) en heeft de ambitie om ook de komende jaren onderzoek te doen en methoden te ontwikkelen die recht doen aan overeenkomsten en verschillen tussen landen. Vooral het combineren van kwantitatief en kwalitatief onderzoek gebeurt nog veel te weinig. Juist door deze combinatie van onderzoeksmethoden wordt goed inzicht verkregen in overeenkomsten en verschillen tussen landen. Inzichten die van cruciaal belang zijn voor het wetenschappelijke debat over convergentie en divergentie, alsook voor het bepalen van de mate waarin beleid dat succesvol is in het ene land, ook in het andere land zou kunnen werken.

10. Onderwijs

Ook goed onderwijs is van cruciaal belang. Ik draag graag bij aan Bachelor- en Masteronderwijs en leer studenten hoe de woningmarkt echt werkt. Wat de rol is van instituties, wie welke risico's draagt en hoe die de werking van de woningmarkt beïnvloeden, zodat ze begrijpen waarom die markt niet zo werkt als volgens het neoklassieke kader zou moeten. Het is ook van belang om bij het modelleren van de woningmarkt te weten hoe deze werkt en hoe je zorgt dat een model ook aansluit bij de

werkelijkheid. Ik zet mij graag in om studenten te begeleiden bij hun Bachelor-, Masters- of PhD-thesis. En natuurlijk is het een feest om les te geven aan mensen uit de praktijk tijdens cursussen. Lesgeven aan de praktijk-experts is immers zelf ook leren. De groep Housing Systems is momenteel bezig met de voorbereidingen van een leergang Maatschappelijk ondernemen, bedoeld voor mensen die werken bij woningcorporaties en gemeenten.

Een rode draad in mijn onderwijs is: de praktijk als toetssteen voor modellen en theorie. Het is cruciaal om te weten hoe iets werkt, in mijn vakgebied de woningmarkt. Daarvoor is het nodig kennis te hebben van de instituties op de woningmarkt en het gedrag van actoren.

Ten slotte vind ik het cruciaal om in de wetenschap – zeker in een toepassingsgerichte omgeving als de TU Delft – respect te hebben voor andere disciplines. Iedere wetenschapper hoort, in ieder geval bij benadering, zijn grenzen van zijn discussie te kennen en moet ook weten dat er aan de andere kant van die grens mensen zijn met wie je kunt samenwerken. Competitie hebben we zo onderhand genoeg op de universiteiten, juist meer samenwerking is van belang om de wetenschap vooruit te helpen.

11. Dankwoord

Allereerst dank aan Hendrik van Leeuwen en de vakgroep Woonecologie in Wageningen. Beide zijn er helaas niet meer. Maar in Wageningen is mij de liefde voor het vak bijgebracht en heb ik een grondige multidisciplinaire opleiding genoten. Die liefde voor het vak heeft Hugo Priemus, de grondlegger van de volkshuisvesting als onderzoeksobject, verder aangewakkerd. Hugo, je hebt laten zien dat je met veel energie en ondernemerszin een heel Onderzoeksinstituut OTB kunt opbouwen en heel de wereld kunt informeren over het Nederlandse systeem. Dank voor je inspiratie en je vertrouwen in mij. Johan Conijn wist me al in Wageningen, tijdens een gastcollege, te interesseren in de financiering van de volkshuisvesting. Ik was gegrepen door de dynamische kostprijshuur. Fascinerend hoe een geweldig idee tot een enorme mislukking kan leiden. Dank Johan, voor wat je me geleerd hebt en voor de fijne samenwerking, ook nu je in Amsterdam zit. Peter Boelhouwer heeft het internationaal vergelijkende onderzoek naar *housing systems* in Europa stevig op de kaart gezet. Dat is een heel mooi fundament om verder op te bouwen. Peter, ook jij dank voor je vertrouwen in mij en je steun op weg naar mijn hooge-

raarschap. Dat geldt ook voor Jacob Fokkema en Theo Toonen. Dank voor jullie support en natuurlijk ook Karel Luyben en het College van Bestuur.

Dank ook Jan van Weesep, André Thomsen en Jan van der Schaar. Jullie hebben mij met je werk geïnspireerd. Dat geldt ook voor alle mensen met wie ik heb samengewerkt in diverse Europese projecten, in het bijzonder voor John Doling uit Birmingham en Susan Smith uit Cambridge.

En dan natuurlijk de inspirerende samenwerking met onze Vlaamse bureaus in het Steunpunt Ruimte en Wonen. Sien Winters en anderen dank ik voor de samenwerking en de Vlaamse lessen over de 'naakte woonlast' en het 'woningpatrimonium'.

Dank opdrachtgevers, na 20 jaar zijn het er te veel om op te noemen. Dank voor de vele mooie opdrachten en inspirerende bijeenkomsten. Maar het moge duidelijk zijn, er is nog veel meer onderzoek nodig.

Dank TU-collega's die ik heb leren kennen via DEWIS en de HRM. De TU is een fijne werkplek en het is heel goed dat zij investeert in haar mensen. Dank Meike Blokland voor de perfecte organisatie!

Dank collega's bij TBM. Het is goed om samen aan het gedachtegoed van TBM te werken. Ik verheug me op een verdere samenwerking en zet mij graag in voor het onderwijs.

Dank collega's bij Bouwkunde. We werken al langer samen, we weten dat we elkaar perfect aanvullen en dat blijven we natuurlijk doen in de toekomst.

Dank aan alle collega's van de groep Housing Systems. Het is goed samenwerken met jullie, vooral de bijeenkomsten in kamer 1.070 zijn voor mij wetenschappelijke geluismomenten. Dat geldt ook voor de begeleiding van Janneke Toussaint, Gerard van Bortel, KyungHo Choe en Rosa Donoso Gomez. Het is een voorrecht om jullie te mogen begeleiden in je PhD-project.

Ten slotte alle lieve vrienden en familie. Dank voor jullie belangstelling en ook voor jullie steun. In het bijzonder dank pa, ma, Teresia, Philip, Marien, Marianne, Hanna en Suzanne. Jullie zijn mijn ruggengraat en steun en toeverlaat. En dank ook lieve Tothen. Jullie weten als geen ander wat de keerzijde is van die toga die ik hier nu draag. Toch steunen jullie me voor de volle honderd procent. Ferry, Nandor en Yuri, zonder jullie ben ik helemaal nergens.

Ik heb gezegd.

Literatuur

Aalbers, Manuel, 2009, Geographies of the financial crisis, *Area* 4 (11), pp. 34-42.

Boelhouwer, Peter, 2003, **Huisvestingssystemen; wonen als wankele pilaar onder de verzorgingsstaat**, Intreerede TU Delft.

Boelhouwer P. & H. van der Heijden, 1992, **Housing systems in Europe: Part I: A comparative study of housing policy**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Bratt, Rachel, 2011, Home ownership risk and responsibility before and after the US mortgage crisis, in: Ronald, Richard and Marja Elsinga (eds.), **Beyond home ownership; housing, welfare and society**, London (Routledge).

Castles, F.J., 1998, The really big trade off: home ownership and the welfare state in the New World and the Old, *Acta Politica* 33 (1), pp. 5-19.

Cecodhas, 2007, **Social housing in Europe**, Brussels (Cecodhas).

Conijn, Johan, 2005, **Woningcorporaties: naar een duidelijke taakafbakening en een heldere sturing**, Amsterdam (RIGO).

Conijn, J.B.S., 2006, **Dansen op een vulkaan**, intreerede Universiteit van Amsterdam.

CSED, 2010, **Naar een integrale hervorming van de woningmarkt**, Den Haag (SER).

Deutsch, Edwin, 2009, The Austrian Social Rented Sector at the Crossroads for Housing Choice, *International Journal of Housing Policy* 9 (3), pp. 285-311.

Doling, John & Richard Ronald, 2010, Property-based welfare and European homeowners: how would housing perform as a pension?, *Journal of*

Housing and the Built Environment 25, pp. 227-241.

Doling, John & Marja Elsinga (nog te verschijnen), **Demographic Change and Housing Wealth: Home-owners, pensions and asset-based welfare in Europe**, Dordrecht (Springer).

Elsinga, Marja, Martijn de Jong-Tennekes & Harry van der Heijden, 2011, **Crisis en woningmarkt**, Delft (Onderzoeksinstituut OTB).

Elsinga, Marja, 2011, A qualitative comparative approach to the role of housing equity in the life cycle, **International Journal of Housing Policy** 11 (4), pp. 357-374.

Elsinga, M., M.E.A. Haffner & H.M.H. van der Heijden, 2008, **Idealen van woonbeleid: legitimatie & financiering**, Rotterdam (Stichting Experimenten Volkshuisvesting).

Elsinga, M., M.E.A. Haffner & H.M.H. van der Heijden, 2008, Threats for the Dutch unitary rental model, **European Journal of Housing Policy** 8 (1), pp. 21-37.

Elsinga, M. & J. Hoekstra, 2005, Home ownership and housing satisfaction, **Journal of Housing and the Built Environment** 20 (4), pp. 401-424.

Elsinga, Marja, 1995, **Een eigen huis voor een smalle beurs; ideaal voor bewoner en overhead?**, PhD-thesis, Delft (Delft University Press).

European Commission, 2004, **Facing the Challenge: The Lisbon Strategy for Growth and employment**, report of the high level group chaired by Wim Kok, Luxembourg (Office official publications of the European Commission).

Glaeser, E.L. & A. Shleifer, 1998, **Not-for-profit entrepreneurs**, NBER Working Paper Series, no 6810, Cambridge MA.

Groves, R., A. Murie & C. Watson, 2007, **Housing and the new welfare state. Perspectives from East Asia and Europe**, Aldershot (Ashgate).

Haffner, M.E.A., J.S.C.M. Hoekstra, M.J. Oxley & H.M.H. van der Heijden, 2009, **Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?**, Amsterdam (IOS Press).

Haffner, M.E.A., M. Elsinga & J.S.C.M. Hoekstra, 2008, Rent regulation: the balance between private landlords and tenants in six European countries, **European Journal of Housing Policy** 8 (2), pp. 217-233.

Haffner, M.E.A., 1999, **Kosten en uitgaven van eigenaar-bewoners, Volkshuisvestingsbeleid en Woningmarkt** 29 (PhD-thesis TU Delft), Delft (Delft University Press).

Handy, Femida, 1997, Coexistence of non-profit, for-profit and public sector institutions, in: *Annals of Public and Cooperative Economics*, 68 (2), pp. 201-223 (herdrukt als hoofdstuk 17 in: Steinberg, Richard (ed.), 2004, **The Economics of Non-profit Enterprises**, Cheltenham UK (Edward Elgar Publishing Limited), pp. 306-327.

Hansmann, Henry, 1987, Economic Theories of Non-profit Organization, in: Powell, Walter W. (ed.), *The Non-profit Sector: A Research Handbook*, New Haven, CT and London (Yale University Press), pp. 27-42 (herdrukt als hoofdstuk 1 in: Steinberg, Richard (ed.), 2004, **The Economics of Non-profit Enterprises**, Cheltenham UK (Edward Elgar Publishing Limited), pp. 3-18.

Hegedüs, J., S. Mayo & I. Tosics, 1996, Transition of the Housing Sector in the East Central European Countries, **Review of Urban & Regional Development Studies** 8, pp. 101-136.

Helderman, Jan-Kees, 2007, **Bringing the Market back in? Institutional complementarity and hierarchy in Dutch housing and health care**, Rotterdam (Erasmus Universiteit).

Hoekstra, J.S.C.M., 2010, **Divergence in European welfare and housing systems** (PhD-thesis TU Delft), Amsterdam (IOS Press).

IMF, 2008, **World Economic Outlook: Housing and the business cycle**, Washington (IMF).

Kato, Junko, 1996, Review Article: Institutions and Rationality in Politics – three Varieties of Neo-Institutionalists, **British Journal of Political Science** 26, pp. 553-582.

Kemeny, Jim, 1981, **The myth of home ownership**, London (Routledge & Kegan Paul).

Kemeny, J., 1995, **From Public Housing to the Social Market, Rental policy strategies in comparative perspective**, London/New York (Routledge).

Kertesz, S.G., K. Crouch, J.B. Milby, R.E. Cusimano J.E. & Schumacher, 2009, Housing first for homeless persons with active addiction: are we overreaching?, **A Multi Disciplinary Journal of Population Health and Health Policy** 87 (2), pp. 495-535.

Koning, Pierre & Michiel van Leuvesteijn, 2010, **De woningcorporaties uit de verdwijndriehoek**, Den Haag (CPB).

Leeuwen, Hendrik van, 1980, **De ecologie van het wonen; algemene inleiding tot de leer van de wisselwerking tussen mens en gebouwde omgeving**, Den Haag (VUGA-boekerij).

Malpass, Peter, 2008, Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone?, **Housing Studies** 23 (1), pp. 1-19.

MVROM, 1989, **Nota volkshuisvesting in de jaren 90**, Den Haag (SDU).

Neuteboom, Peter, 2008, **On the rationality of borrower's behaviour; comparing risk attitudes of home owners** (PhD-thesis TU Delft), Amsterdam (IOS Press).

North, Douglas C., 1994, Economic Performance through Time, **The American Economic Review** 84 (3), pp. 359-368.

Oxley, Michael, 2001, Meaning, science, context and confusion in comparative housing research, **Journal of Housing and the Built Environment** 16, pp. 89-106.

Priemus, Hugo, 1983, **Volkshuisvestingssysteem en woningmarkt**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Ramakers, J.J.M., 1992, Wederopbouw en Volkshuisvesting, in: Maas, P.F. (ed.), **De parlementaire geschiedenis van Nederland na 1945, deel 3, band B**, Nijmegen (Gerard Noordt Instituut).

Samuelson, W. & R. Zeckhauser, 1988, Status quo bias in decision making, **Journal of Risk and Uncertainty** 1, pp. 7-59.

Schaar, J. van der, 1987, **Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid**, Delft (Delftse Universitaire Pers).

Sent, Esther-Mirjam, 2010, Kennis + economie = kenniseconomie?, **Me Judice**, jaargang 3.

Sherraden, M., 2001, **Assets and the poor: a new American welfare policy**, New York (M.E. Sharp).

Sherraden, M., 2003, **Assets and the poor: implications for individual accounts and social security**, Washington (Washington University - Centre for Social Development).

Simon, Herbert, 1955, A Behavioural Model of Rational Choice, **The quarterly Journal of Economics** 69 (1), pp. 99-118.

Smelser, Neil J., 2003, On Comparative Analysis, Interdisciplinarity and Internationalization in Sociology, **International Sociology** 18, pp. 643-657.

Smith, S.J. & B.A. Searle, 2008, Dematerialising Money: Observations on the Flow of Wealth from Housing to Other Things, **Housing Studies** 23 (1), pp. 21-43.

Stephens, Mark & Michelle Norris, 2011, Introduction to special issue: Comparative Housing Research, **International Journal of Housing Policy** 11 (4), pp. 333-336.

Tedegeer, Gudrun & Ilse Helbrecht, 2007, Home ownership, a janus faced advantage in time of welfare restructuring, in: Elsinga, Marja, Pascal De Decker, Nora Teller & Janneke Toussaint (eds.), **Home ownership beyond asset and security; perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries**, Amsterdam (IOS Press).

Tiemeijer, W.L., C.A. Thomas & H.M. Prast (eds.), 2009, **De menselijke beslisser. Over de psychologie van keuze en gedrag**, Den Haag (Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid).

Torgersen, U., 1987, Housing: the wobbly pillar under the welfare state, in: Turner, B., J. Kemeny & L. Lundqvist, **Between state and market: Housing in the post industrial era**, Gavle (Almqvist & Wiksell International), pp. 116-127.

Toussaint, Janneke, 2011, **Housing wealth in retirement strategies; towards understanding and new hypotheses** (PhD-thesis TU Delft), Amsterdam (IOS Press).

Visscher, H.J., 2008, **Woningkwaliteit onder controle?**, introereede TU Delft.

Vromraad, 2010, **Stap voor stap**, Den Haag (Vromraad).

Whitehead, Christine & Judy Yates, 2010, Intermediate housing – principles and practice, in: Monk, Sarah & Christine Whitehead (eds.), **Making Housing More Affordable; the role of intermediate tenures**, West Sussex (Wiley-Blackwell).

Williamson, Oliver E., 2000, The new institutional economics: taking stock, looking ahead, **Journal of Economic Literature** 38, pp. 595-613.

Faculteit TBM

Jaffalaan 5
2628 BX Delft

Tel: +31 (0)15 27 87100