

Vergaderjaar 2005–2006

30 607

Woningmarkt

Nr. 1

**BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTE-
LIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 juni 2006

In deze brief geef ik mijn visie op wat de komende jaren nodig zal zijn om de woningmarkt beter te laten functioneren. Deze visie is uitgewerkt in het bijgevoegde rapport «Ruimte Geven, Bescherming Bieden; een visie op de woningmarkt»¹. Hiermee geef ik tevens antwoord op de moties Giskes (29 210, nr. 81) en Geluk (29 200 nr. 38). Onderdeel van deze visie is tevens het onderwerp eigenwoningbezit. Daarmee is deze visie ook te beschouwen als de reactie van het kabinet op het advies van de VROM-Raad «Op eigen kracht; eigenwoningbezit in Nederland».

Bij mijn aantreden ben ik geconfronteerd met een woningmarkt die «op slot» zat. De woningproductie in nieuwbouw en herstructurering was laag en traag. In de huurmarkt is 95% van de woningen gereguleerd. De rol en de positie van partijen waren onduidelijk en prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties te vrijblijvend. Ook was het rijkskader voor de ruimtelijke ordening te knellend en de rijksregelgeving te complex, met name inzake de bouwkwaliteit en vergunningen. Bepaalde groepen, zoals ouderen en zorgbehoevenden, hebben het mede hierdoor nog altijd moeilijk om een woning te vinden die bij hen past. Maar ook bijvoorbeeld de middengroepen in de steden, zoals de leraar, de agent of de verpleegkundige, moeten vaak lang op de wachtlijst voor een huurwoning staan. Vooral de starters op de woningmarkt zijn de dupe. Een huurwoning ligt voor velen van hen de eerstkomende tijd nog niet in het verschiet door de lange wachtlijsten. Een koopwoning is voor hen vaak niet betaalbaar.

Ik heb er toen voor gekozen direct beleid in gang te zetten om deze problemen aan te pakken. Hoewel met deze maatregelen de goede koers is ingezet, zijn er vervolgstappen nodig om tot een duurzaam goed functionerende woningmarkt te komen. In deze samenhangende visie schets ik de uitdagingen waarvoor wij nog staan, onderbouwd door een analyse van het functioneren van de woningmarkt. Deze visie is geen beleidsnota maar is agenderend van aard. Voor het juiste perspectief sta ik eerst stil bij het bijzondere karakter van de woningmarkt.

¹ Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Typering van de woningmarkt

De woningmarkt: gevoelig voor aantasting van vertrouwen

De woningmarkt is een «vertrouwensmarkt», waarin een aanzienlijk deel van het Nederlandse vermogen is geïnvesteerd. Dat brengt met zich mee dat de overheid de verantwoordelijkheid heeft hiermee uitermate voorzichtig om te gaan. Onzekerheden op deze markt werken destabiliserend en kunnen dit vermogen aantasten. Uiteindelijk heeft dit zijn doorwerking in de stabiliteit van de economie. De hypotheekrenteaftrek vormt geen verklaring voor de huidige stagnatie op de woningmarkt en aanpak van de hypotheekrenteaftrek is daarmee ook geen oplossing voor de problemen. Aanpassingen aan de hypotheekrenteaftrek kunnen bovendien het vertrouwen in de woningmarkt ondermijnen. Dat kan leiden tot forse vermogensverliezen. Vooral voor recente toetreders op de koopwoningmarkt zal het tot grote negatieve inkomenseffecten leiden en voor starters zal het moeilijker worden een koopwoning te bemachtigen. Daarbij wordt opgemerkt dat de afgelopen jaren (ook door dit kabinet) verschillende maatregelen zijn genomen op het terrein van de hypotheekrenteaftrek, teneinde die toe te snijden op het verwerven van een eigen huis. Dit kabinet stelt geen verdere aanpassingen in de hypotheekrenteaftrek voor. Daarom neem ik krachtig afstand van al diegenen die voorstellen om de hypotheekrenteaftrek – en de huurtoeslag om de parallel met de huursector te trekken – te beperken of af te schaffen.

De woningmarkt: een complexe, imperfecte markt die stagneert

De woningmarkt is naar zijn aard imperfect, onder meer omdat deze markt een voorraadmarkt is. Mede daardoor past het aanbod zich niet snel aan veranderende omstandigheden aan. Typerend is ook dat deze markt bestaat uit verschillende deelmarkten (huur en koop), die gescheiden zijn door verschillen in financieringsystemen en overheidsregulering. In deze woningmarkt is in de afgelopen jaren stagnatie opgetreden, waardoor de keuzevrijheid van de burgers beperkt is.

De woningproductie is teruggeslagen naar een dieptepunt van 60 000 woningen in 2003. Was in het verleden een jaarlijkse woningproductie van 100 000 woningen per jaar het doel, op grond van mijn analyse kom ik tot de conclusie dat wij voor de komende jaren een gemiddelde jaarlijkse productie van circa 80 000 woningen nodig hebben voor het bereiken van een ontspannen en goed functionerende woningmarkt.

De stagnatie laat zich deels verklaren vanuit de economische ontwikkeling en de ontwikkeling van de koopkracht in de afgelopen jaren. Maar de werking van de woningmarkt wordt ook in belangrijke mate bepaald door het rijksbeleid. Sinds vele decennia is het rijksbeleid inzake de woningmarkt gericht op:

- het bevorderen van voldoende *beschikbaarheid* van woningen (voldoende aanbod);
- het garanderen van een minimale *kwaliteit* van woningen en woonomgeving, zowel vanuit volkshuisvestingsoptiek als vanuit bijvoorbeeld het milieubeleid, de ruimtelijke ordening en het sociaal beleid;
- het borgen van de *betaalbaarheid* van het wonen.

Ik wijs er daarbij op dat zaken als betaalbaarheid en minimum kwaliteit tot op zekere hoogte door de overheid zeker gesteld kunnen worden. De beschikbaarheid van voldoende woningen is echter in hoge mate afhankelijk van particuliere investeringen door kopers, projectontwikkelaars en verhuurders. Deze kunnen niet door regelgeving worden afgedwongen. Voldoende woningaanbod is wel de belangrijkste voorwaarde voor een goed werkende woningmarkt. Immers, als er voldoende woningen zijn, valt er voor mensen iets te kiezen en kan het spel van vraag en aanbod «eerlijker» worden gespeeld. Daarom heb ik bij mijn aantreden een

omslag ingezet van vraag- naar aanbodsturing, door woningbouwafspraken te maken en een nieuw arrangement met corporaties vorm te geven.

De woningmarkt is dus geen perfecte markt. Om de betaalbaarheid van het wonen voor burgers te garanderen en om de kwaliteit van de ruimte (natuur, water, open ruimte etc) te borgen zal er altijd een vorm van overheidsinterventie op de woningmarkt nodig zijn. De woningmarkt is geen perfecte markt en zal dat in die zin dus ook nooit worden. Dit laat onverlet dat het nodig is de werking van de markt te verbeteren. Hierbij is het essentieel dat een goede balans wordt gevonden tussen «ruimte geven» enerzijds en «bescherming bieden» anderzijds, waardoor het vertrouwen in de woningmarkt behouden blijft.

De ingezette koers

Vanuit het besef dat een goede balans noodzakelijk is, heb ik in de afgelopen jaren stap voor stap reeds een aantal maatregelen genomen, die erop gericht zijn het aanbod te vergroten. Deze maatregelen moeten leiden tot een betere werking van de woningmarkt. De belangrijkste daarvan zijn de volgende.

Omdat voldoende beschikbare woningen essentieel zijn in deze imperfecte woningmarkt, heb ik de *woningbouw* tot speerpunt van mijn beleid gemaakt. Mijn inspanningen – in het bijzonder de woningbouwafspraken en de inzet van locatiesubsidies (BLS) – hebben er in ieder geval toe geleid dat de woningproductie weer toeneemt. In het afgelopen jaar zijn er 74 500 woningen toegevoegd (nieuwbouw en omzetting). De verwachting is dat deze opgaande lijn zich zal doorzetten. Ik heb in mijn beleid ingezet op het terugdringen van het (landelijk) woningtekort tot 1,5% in 2010. Om het woningtekort in de jaren daarna niet weer boven dat niveau te laten stijgen, moet er tussen 2010 en 2020 ook nog een forse bouwproductie gerealiseerd worden.

Met het oog op de doorgaande vergrijzing na 2010 zal de bouwproductie en de aanpassing van de woningvoorraad voor een belangrijk deel op de ouderen moeten worden afgestemd.

Ook in de *stedelijke vernieuwing* is een versnelling bereikt of wordt binnenkort een fors deel van de afgesproken prestaties daadwerkelijk gehaald, onder meer door de focus op 56 aandachtswijken. Ik verwijs hiervoor naar mijn recente brieven over de 56-wijkenaanpak en de evaluatie ISV-1. Bij al deze inspanningen is wel de overtuiging gegroeid dat, nog meer dan in het verleden, een parallelle inspanning in fysieke en sociaal-economische zin in deze wijken geboden is. Het verbeteren van de leefbaarheid in achterstandswijken draait steeds meer om het bieden van voorzieningen en mogelijkheden voor jongeren, met een speciale focus op allochtone jongeren. Schooluitval, jeugdwerkloosheid en andere problemen moeten gelijktijdig worden aangepakt. Het is van groot belang dat juist ook op dit punt nieuwe coalities worden gesmeed voor een succesvolle integrale aanpak van de complexe problemen in achterstandswijken. De woningcorporaties zullen daar een cruciale rol in spelen.

Met de modernisering van het *huurbeleid* is de basis gelegd voor een betere marktwerking, waarbij de beschikbaarheid van woningen meer door marktprikkels wordt bevorderd. Op dit moment valt slechts 5% van de huurwoningenmarkt buiten de prijsregulering van de overheid. In het nieuwe huurbeleid zal dat – onder de voorwaarde dat er voldoende nieuw aanbod zal worden gerealiseerd – uiteindelijk oplopen tot 25%. De betaalbaarheid voor zittende huurders wordt daarbij blijvend beschermd en de systematiek van de huurtoeslagen blijft onverkort van kracht. De huur-

ontwikkeling is overigens in historisch perspectief zeer gematigd: de huurverhoging in 2005 was de laagste sinds 1959.

In mijn visie op de toekomst van *woningcorporaties*, zoals uiteengezet in mijn brief van 12 december 2005, heb ik enerzijds meer ruimte geboden voor hun maatschappelijk ondernemerschap, maar anderzijds met name hun investeringen zekerder gesteld in het samenspel met de gemeenten. Corporaties moeten een «bod» doen op de gemeentelijke woonvisie. Hun grote maatschappelijke vermogen zal meer rendement moeten opleveren en de vrijblijvendheid waarvan nog te vaak sprake is moet worden opgeheven. Gezien de imperfectie van de woningmarkt en de grote opgaven die er nog liggen, hebben we de woningcorporaties hard nodig.

De beleidsagenda

Ik acht het van cruciaal belang voor de woningmarkt dat de reeds in gang gezette maatregelen onverkort worden doorgezet en uitgevoerd. Dat neemt niet weg dat ik nog belangrijke mogelijkheden zie om het functioneren van de woningmarkt verder te verbeteren. Behalve het doorzetten van mijn beleid om het aanbod te verruimen, is het noodzakelijk het aanbod te flexibiliseren, de bestaande voorraad efficiënter te verdelen en meer maatwerk toe te passen in de regionaal gedifferentieerde opgave. De volgende punten vormen in mijn ogen de beleidsagenda:

1. actief bevorderen dat er voldoende woningen beschikbaar zijn;
2. beter afstemmen van de kwaliteit van woningen en woonomgeving op de woonwensen;
3. verbinden van de gescheiden huur- en koopmarkten.

1. Actief bevorderen dat er voldoende woningen beschikbaar zijn

Bouwen, bouwen, bouwen

Tot 2010 is een fikse inspanning nodig om op 1,5% woningtekort uit te komen. Ook na 2010 zal er nog veel gebouwd moeten worden. Om het woningtekort ook na 2010 op het beoogde «ontspanningsniveau» van 1,5% te houden, zullen tussen 2010 en 2020 nog circa 800 000 woningen moeten worden bijgebouwd.

Meer toegang voor starters en ouderen

Zolang nog geen sprake is van een ontspannen woningmarkt, zal tijdelijk gerichte steun worden verleend aan de starters op de koopwoningmarkt. Ik werk daartoe momenteel een voorstel voor «startersleningen» uit. Dat een dergelijke tijdelijke impuls kan werken bewijst mijn aanpak van het tekort aan studentenwoningen in de afgelopen jaren. Ook daarbij was sprake van een tijdelijke maatregel.

Met het oog op de vergrijzing heb ik aangegeven dat er tot 2010 255 000 voor ouderen geschikte woningen extra beschikbaar moeten komen. Dat moet deels door nieuwbouw gebeuren, deels door woningverbetering en deels door een meer gerichte toewijzing aan deze doelgroep. Ook na 2010 moet deze inzet met kracht worden voortgezet.

Voldoende en tijdige bestemmingsplancapaciteit

Er is tot 2007 in rekentechnische zin voldoende bestemmingsplancapaciteit om de woningbouwopgave te realiseren. Echter, niet altijd kan deze capaciteit tijdig benut worden, bijvoorbeeld vanwege onvoorziene vertragingen. Daarom is het wenselijk om een strategische overmaat aan bestemmingsplancapaciteit aan te houden. Tegenvallers op de ene locatie kunnen dan opgevangen worden op een andere locatie. Ik zal gemeenten en provincies in dit licht aanspreken op de in de Nota Ruimte geboden mogelijkheid om meer ruimte voor woningbouw tijdig beschikbaar te maken.

Duurzame locatieontwikkeling

De afgelopen periode is veel gebeurd om de regierol van gemeenten te versterken. Ik zal bezien wat de effecten van de nieuwe instrumenten (zoals de Grondexploitatiewet, de Wet voorkeursrecht gemeenten en de vereenvoudiging van de Ontheffingswet) zijn. Maar dat betekent niet dat we er al zijn. Ik wil nader bezien hoe de transparantie van het gemeentelijk grondbeleid kan worden vergroot en de marktwerking kan worden versterkt, zodanig dat flexibeler kan worden ingespeeld op veranderingen in de vraag. Drie thema's wil ik in het bijzonder aan de orde stellen: hoe kunnen we met nieuwe vormen van (private) locatieontwikkeling het tempo hoog houden, hoe kunnen we de positie van de burger versterken en hoe borgen we de financierbaarheid van locaties ook in minder gunstige tijden? Tevens ben ik van oordeel dat het onwenselijk en onnodig is dat corporaties grondprijsverlagingen voor niet-sociale woningen krijgen. Ik acht dit ook niet geëigend voor de beoogde commerciële dochters van de corporaties, die zonder staatssteun met de markt concurreren.

2. Beter afstemmen van de kwaliteit van woningen en woonomgeving op de woonwensen

Impuls voor stedelijke vernieuwing

In de stedelijke vernieuwing heeft de geïntegreerde aanpak van de afgelopen jaren zich bewezen. Veel van de oude wijken staan er beter voor. De maatschappelijke problematiek in veel stadswijken is naar mijn mening ook in de komende jaren een zo urgent vraagstuk, dat een verdere aanscherping en intensivering van de maatregelen noodzakelijk is. Enerzijds gaat het daarbij om de fysieke (her)inrichting, in combinatie met sociale en economische maatregelen. Anderzijds is het in de komende jaren in toenemende mate noodzakelijk om «transformatielocaties» aan te pakken en de naoorlogse woonwijken te vernieuwen. Een bijkomend argument voor intensivering van de stedelijke vernieuwing is dat na 2010 de regionale verschillen naar verwachting toenemen. In sommige regio's zal het woningtekort hoger zijn dan 1,5% maar in andere regio's lager. Om te voorkomen dat in regio's met een ruimere woningmarkt de risico's op ruimtelijke selectie toenemen, waardoor de minst gewilde wijken onder druk kunnen komen te staan met gevolgen voor de leefbaarheid en de segregatie, is een intensivering van de herstructurering noodzakelijk. Dat betekent dat de stedelijke vernieuwingsopgave ook hierom in de toekomst prominent op de agenda moet blijven staan.

Naar aanleiding van een eerste behoefte-raming komt naar voren dat rekening moet worden gehouden met een forse investeringsimpuls in stedelijke vernieuwing en flankerende sociaal-economische maatregelen. Er is zowel een publieke als een private investeringsopgave om de kwaliteit van de steden op peil te houden, ook in de periode na 2010. De ervaring leert dat van deze opgave tien tot twintig procent onrendabel is. Het grootste deel hiervan zal voor rekening van woningcorporaties komen. Een aanvullende rijksbijdrage is nodig om de noodzakelijke investeringen van partijen op gang te brengen en te houden. Mijn visie op de toekomst van de stedelijke vernieuwing zal ik u dit najaar doen toekomen. Om een goed inzicht in de behoefte te krijgen zal een uitwerking van de ramingen plaatsvinden.

Flexibilisering en maatwerk

Gelet op de aard van de woningmarkt, waar het aanbod zich langzaam aanpast aan de vraag, en gelet op onzekerheden in de toekomst, moet nu reeds ingezet worden op flexibilisering en maatwerk. Onzekerheden met betrekking tot demografische en economische ontwikkelingen (zoals bevolkings- en huishoudensontwikkeling, vergrijzing en conjuncturele

schommelingen) vragen om flexibilisering, en regionale verschillen vragen om maatwerk. Daarom maak ik geen blauwdruk voor de toekomst, maar wil ik het systeem van de woningmarkt zodanig aanpassen dat deze zelf beter in staat zal zijn om op veranderende omstandigheden in te spelen en maatwerk mogelijk te maken. Mijn hele visie is hierop gericht. Voor het flexibeler maken van het aanbod, denk ik daarbij aan het volgende:

- met betrekking tot de woning: innovatief bouwen, aanpasbare woningen, «opstapwoningen»;
- met betrekking tot het opdrachtgeverschap: consumentgericht bouwen, (collectief) particulier opdrachtgeverschap;
- met betrekking tot transparantie: «huurmakelaars» en bemiddeling voor bijzondere aandachtsgroepen.

Bestaande voorraad: energiebesparing

Omdat in de komende periode de aandacht meer en meer moet worden gericht op de kwaliteit van de bestaande voorraad zal, door de toenemende schaarste van energie, ook het belang van duurzaam energiegebruik in de woningvoorraad aan betekenis winnen. Erkennend dat de energielasten een groeiend aandeel zullen uitmaken van de totale lasten van het wonen, gaat het daarbij om een juiste balans tussen kosten van hogere energie-eisen en de besparing daarvan op de woonlasten. Ik verwijs hiervoor ook korthedshalve naar de «Toekomstagenda milieu».

3. Verbinden van de gescheiden huur- en koopmarkten

Kiezen voor passend huren en de overstap van huur naar koop

Er is op dit moment een te grote discrepantie tussen de deelmarkten van huurwoningen en koopwoningen. Deze twee deelmarkten liggen qua prijs-kwaliteitverhouding teveel uit elkaar en dat zorgt voor stagnatie, omdat mensen de overstap niet makkelijk kunnen maken. Mijn beleid inzake de modernisering van het huurbeleid heeft tot doel deze discrepantie te verkleinen, door op termijn een substantieel segment van huurwoningen van goede kwaliteit te liberaliseren (tot circa 25%) en daarmee van reëlere marktprijzen te voorzien. Dit zal niet eerder gebeuren dan wanneer er voldoende is gebouwd en de woningmarkt daardoor meer in evenwicht is. Bovendien worden zittende huurders blijvend beschermd. Om een betere verdeling van de bestaande voorraad te verkrijgen en een efficiëntere inzet van publieke middelen te bewerkstelligen, is het daarnaast van belang dat huurders met een hoger inkomen die wonen in een sociale huurwoning worden verleid om een woning te betrekken die beter past bij hun financiële draagkracht. Hiermee wordt recht gedaan aan het principe van draagkracht en solidariteit. Ik acht het wenselijk dat huurders in het gereguleerde gebied, die daar qua inkomen niet op zijn aangevoelen, hetzij meer huur moeten gaan betalen, danwel er zelf voor kiezen een woning in een ander segment van de woningmarkt te zoeken. Dat kan een duurdere huurwoning zijn, een koopwoning elders, danwel de eigen gekochte huurwoning. Uit onderzoek blijkt dat er bij burgers – uit oogpunt van rechtvaardigheid – een groot draagvlak bestaat voor een dergelijke aanpak. De regelgeving inzake huurcontracten, mogelijk voorzien van een periodieke inkomenstoets, moet dit mogelijk maken. Voor huurtoeslagontvangers verandert er door deze aanpak overigens niets: gegeven hun inkomen wonen zij in een bij hun draagkracht passende woning. Een meer passende verhouding tussen woonprijs en financiële draagkracht kan zeker ook bereikt worden door de verkoop van sociale huurwoningen, al dan niet aan zittende huurders. Ik wil daarom de (prijskortings-)condities waaronder corporaties hun woningen mogen verkopen, herijken en zonedig verruimen. De verkoop van sociale huurwoningen acht ik overigens ook van belang voor het creëren van meer gemêleerde eigendomsverhoudingen in wijken die nu eenzijdig uit huur-

woningen bestaan. Verder kunnen tussenvormen tussen huur en koop van nut zijn om de afstand tussen deze twee deelmarkten te verkleinen. Dergelijke tussenvormen wil ik derhalve bevorderen.

Ook sta ik in principe positief ten opzichte van het initiatiefwetsvoorstel uit uw Kamer inzake de bevordering van het eigenwoningbezit.

Voldoende doorstroming op de woningmarkt is niet alleen goed voor de woningmarkt, maar ook voor de arbeidsmarkt. Daarom is het van belang dat er zo min mogelijk drempels zijn om te verhuizen. Daartoe zal ik verder onderzoek doen naar de mogelijkheden om de verhuismobiliteit te bevorderen, mede in relatie tot de arbeidsmarkt. Hierbij zullen onder meer de effecten van de kosten van verhuizen (zoals bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting) op de verhuismobiliteit worden gezien.

Langs deze lijnen wil ik de doorstroming binnen de huursector, naar de koopsector en binnen de koopsector faciliteren opdat meer woningen beschikbaar komen voor mensen die minder te besteden hebben.

Conclusie

Mijn motto is en blijft: «Bouwen, bouwen, bouwen», zowel in de nieuwbouw als de herstructurering. Maar om goed voorbereid te zijn op de toekomst is meer nodig: meer flexibiliteit en maatwerk en een betere verdeling van de bestaande voorraad. Interventies moeten zorgvuldig worden gekozen. De woningmarkt is immers steeds meer een vertrouwensmarkt. Gelet op de negatieve effecten voor de woningmarkt acht ik het ongewenst dat de hypotheekrenteaftrek wordt afgeschaft of beperkt. Uit de analyse van de woningmarkt blijkt dat de hypotheekrenteaftrek niet de oorzaak is van de huidige stagnatie. Wijzigingen in de hypotheekrenteaftrek vormen dan ook niet de oplossing van de problemen op de woningmarkt, maar zijn vanwege het vertrouwens karakter juist een risico voor stabiliteit op de woningmarkt. Het kan leiden tot ondermijning van het vertrouwen op de woningmarkt en daarmee tot grote risico's voor de economie. Tevens constateert het Kabinet dat in het maatschappelijk debat een rechtvaardige verdeling van kosten en baten de burger een veelgehoord argument is. Een partiële beschouwing van de HRA doet echter geen recht aan de totale (her)verdeling die binnen het woonbeleid en het totaal van inkomensbeleid, sociale zekerheid en belastingheffing tot stand wordt gebracht.

Bij mijn aantreden bleek dat het aanbod het grote probleem is op de woningmarkt, en dat in eerste instantie dáár de oplossing gevonden moet worden. Daarom heb ik zwaar ingezet op de toename van de nieuwbouw als sleutel voor het doorbreken van de stagnatie op de woningmarkt. Dit in tegenstelling tot veel recente discussies over de woningmarkt waarin de blik vooral wordt gericht op de vraagondersteuning. Maar daaraan kleven risico's zolang het aanbod op de woningmarkt niet is verruimd. Daarnaast heb ik geconstateerd dat – mede vanwege het ontbreken van voldoende aanbod – de kloof tussen huur en koop alleen nog maar groter is geworden. Dit is maatschappelijk een groot probleem. In deze kabinetsperiode heb ik daarom primair ingezet op verruiming in het huurbeleid en vermindering van de regelgeving. Dit is de beste manier om investeringen in de huursector aantrekkelijk te maken voor particuliere aanbieders. Daarnaast zet ik in op de verkoop van huurwoningen, passend wonen, tussenvormen zoals Te Woon en MGE en start ik een onderzoek naar vouchers. Duidelijk is dat de implicaties van deze discussie groter zijn. De door mij aangedragen oplossingsrichtingen kunnen tevens een basis leggen voor een bredere discussie over het woonbeleid en in het bijzonder het woonlastenbeleid.

Met deze brief heb ik de politieke koers rond de woningmarkt neergezet.
Op basis hiervan wil ik met alle betrokkenen in debat over deze brede
samenhangende agenda.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker