



Correspondentieadres:

Stephano Stoffel

Bestuurslid communicatie

E: stephano.stoffel@huurdersnetwerkamsterdam.nl

NIEUWE VERDELING VAN WONINGEN KOMT NEER OP HERVERDELEN VAN SCHAARSTE

Vragen opmerkingen en kritiek Woonruimteverdeling

HNA maart 2020

De analyse

Er is een probleem met de verdeling van de woningen. Er zijn groepen woningzoekenden die geen woning kunnen vinden, zeker niet op de termijn die zij wensen. De belangrijkste oorzaak van dit knelpunt is een absoluut woningtekort. Er zijn veel meer woningzoekenden dan er woningen beschikbaar komen.

Hoe komt dit en waar zit de oplossing?

De eerste gedachte is uiteraard: zorg voor meer woningen, maar woningen bouwen kost veel tijd. Het is de vraag of de woningbouw de groei van de stad kan bijhouden. Behalve het absolute woningtekort zijn er andere zaken die problemen op de woningmarkt veroorzaken.

De woningen in de stad zijn onbetaalbaar geworden. Sinds de WOZ-waarde van de woning onderdeel is van de puntentelling, wordt de hoogte van de huurprijs mede bepaald door de ontwikkelingen op de woningmarkt. Door de overspannen woningmarkt zijn de huren van sociale huurwoningen enorm gestegen. Zo komen woningen boven de liberalisatiegrens en belanden ze in de vrije sector. Daar worden ze niet in het middensegment verhuurd maar gelijk in het topsegment, met huren vanaf 1200 euro. Dat middensegment is in Amsterdam erg klein. Doorstromen naar de vrije sector, een laatste mogelijkheid voor veel huurders in de sociale sector om een geschikte woning te vinden, wordt vrijwel onmogelijk. Daarmee stagneert ook de doorstroming binnen de sociale sector.

De voorraad sociale huurwoningen is de afgelopen dertig jaar enorm afgenomen. De doelgroep is weliswaar kleiner geworden maar minder snel dan de voorraad is geslonken. Daarnaast zijn er Amsterdammers die volgens de regels niet meer in een sociale huurwoning thuishoren maar voor wie in de vrije sector geen alternatief beschikbaar is (te duur of niet voorradig). De doelgroep is dus in feite groter dan de regels om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen doen vermoeden.

Gezinnen vertrekken al steeds meer uit de stad omdat er voor hen geen betaalbare woningen zijn. Huurwoningen voor gezinnen zijn nauwelijks beschikbaar en koopwoningen zijn te duur. Dit komt mede door de speculatie met woningen. Er wordt stevig boven de vraagprijs geboden op woningen die daarna voor heel veel geld verhuurd worden. Vaak ook aan jongere huurders (40-) die met zijn vieren of vijven de woning huren en ieder een eigen kamer bewonen. Voor gezinnen zijn deze ruime woningen dan niet meer beschikbaar. Met het gevolg dat steeds meer gezinnen de stad verlaten.

Helaas gaat in alle stadsdelen de verkoop van sociale huurwoningen nog steeds door. Dit gaat ten koste van de woningzoekenden, want na verkoop worden die ruimere sociale woningen aangewend voor particuliere kamerverhuur. Speculatie drijft ook de prijzen van sociale huurwoningen op, waardoor de maximale huurprijs stijgt en deze woningen voor veel woningzoekenden onbetaalbaar worden.

Oplossingen

Stop met de verkoop van sociale huurwoningen! Er moeten genoeg woningen beschikbaar blijven voor (sociale) huurders.

Bestrijd het speculeren met huurwoningen. Als sociale huurwoningen worden verkocht en bijna allemaal in het topsegment terechtkomen, wordt de uitstroom van huurders naar het middensegment onmogelijk gemaakt en stopt de doorstroming in de sociale huursector.

Zorg voor een wettelijke inkadering van het zogenoemde middensegment, want nu kan er vanaf de liberalisatiegrens de hoofdprijs worden gevraagd. Zorg voor een ander puntenstelsel, waarin de middenhuur is gedefinieerd. Hiermee wordt de doorstroming uit de sociale huursector bevorderd.

Laat de WOZ-waarde geen onderdeel meer zijn van de vaststelling van de maximale huur van een woning. Zo komen sociale huurwoningen minder snel in de geliberaliseerde sector terecht en blijven ze beschikbaar voor woningzoekenden die gezien hun inkomen afhankelijk zijn van een sociale huurwoning.

Met een flinke verhoging van de liberalisatiegrens wordt het middensegment gereguleerd en zijn de huren tot 1027 euro (bovengrens middenhuren) beschermd. Zo blijven huurwoningen (ook particuliere) langer in de sociale sector en beschikbaar voor hen die een sociale huurwoning zoeken.

Een laatste mogelijkheid is het anders verdelen van de schaarste. Dat is het voorstel dat nu voorligt. Dit is meer symptoombestrijding dan een echte oplossing. Iedereen staat in de rij. Als de rij een andere volgorde krijgt, wordt die niet korter. Sommige wachtenden schuiven hierdoor naar voren, met het onlosmakelijke gevolg dat er mensen naar achteren schuiven.

Kritiek

Dynamiek

Een belangrijk nadeel van het nu gekozen model is dat het model de dynamiek op de woningmarkt niet stimuleert.

Het systeem nodigt niet uit tot het eerder nemen van de stap naar een andere woning. De wachttijden blijven even lang als ze nu al zijn. Daardoor is er veel inschrijftijd noodzakelijk om aan de beurt te komen voor een nieuwe woning, ondanks de mogelijkheid om met zoekpunten sneller aan de beurt te komen. Dat brengt de woningzoekenden ertoe om lang te wachten met verhuizen en erg kritisch te zijn op de aangeboden woningen. Tussenstappen in de wooncarrière zijn moeilijker te

maken. Je gaat niet met je partner naar een driekamerwoning als je later een gezin wil stichten. Dan blijf je op de tweekamerwoning totdat het eerste kind zich aandient. Je hebt dan meer inschrijfduur om in één keer door te stappen naar een vierkamerwoning.

Een oplossing kan zijn om doorstromers bij acceptatie van een woning slechts een deel van hun inschrijfduur in te laten leveren. Dat kan variabel (bied maar hoeveel woontuur de woning je waard is) of een vast deel van je inschrijfduur (een derde of de helft). Ook bij partners die uit elkaar gaan kan er een regeling zijn dat de vertrekkende partner de inschrijfduur (deels) meekrijgt, of dat beide partners de inschrijfduur eerlijk verdelen. Bij starten met samenwonen kan de inschrijfduur van de partners dan worden opgeteld.

Duidelijkheid

Het systeem ziet er erg ingewikkeld uit. Vier groepen zoekers die elkaar deels overlappen en die punten sparen en verliezen. Sommigen zijn urgent, andere hebben spoed en weer anderen zijn erg actief. Het lijkt ondoorzichtig voor de gemiddelde woningzoeker die is aangewezen op een woning via WoningNet.

Kun je dit systeem eenvoudig aan iedereen uitleggen?

Verbetering voor de meeste woningzoekenden?

Zo ziet het er niet uit. Er zijn mensen die erop vooruitgaan, dat is onmiskenbaar. De starters zullen eerder aan de beurt zijn en sommige spoedzoekers krijgen meer kansen.

Echter, de woningzoekende die niet in een speciale situatie verkeert (niet urgent, geen spoed en rustig zoekend naar een woning die echt past), zal er zeker op achteruit gaan. Doorstromers komen nog verder vast te zitten in hun woning; lang ingeschreven staan is geen garantie meer op een woning naar keuze. Bijvoorbeeld de (weer) thuiswonende die na verblijf buiten de stad nu al zes jaar zoekt zonder resultaat (want te weinig inschrijfduur), versus de problematisch thuiswonende jongere die wel voorrang krijgt.

De mantelzorger die inwoont bij zijn of haar ouder, maar die bij overlijden van de ouder de woning binnen zes maanden leeg moet opleveren, versus de gescheiden partner die ook voorrang krijgt op de gewone woningzoekende.

Verschil tussen urgent en spoed

Er komen twee voorrangscategorieën, de urgenten (absoluut vooraan in de rij) en de spoedzoekers (krijgen twaalf punten extra). Hoe ga je om met spoed die wel erg urgent is? Een gezin (geen relatieproblemen) dat op straat dreigt te komen versus de partner zonder ouderschap die de gezamenlijke woning verlaat in een relatiebreuk?

Minder (digi)taalvaardig of anderszins beperkt

In de doelgroep van WoningNet zitten veel woningzoekenden die minder (digi)taalvaardig zijn, of door andere redenen gehinderd worden in het zoeken naar een woning. Nu al is het druk op de woningnetsprekuren in de stad. Hoe organiseer je een vangnet voor deze groepen? Hoe wordt voorkomen dat de kans op een woning wordt bepaald door hoe goed je begrijpt hoe de verdeling werkt en je daar je voordeel mee kunt doen? Dat heeft niets te maken met wie een woning nodig heeft en hoe groot die nood is.

Helderheid criteria spoed

De criteria voor de spoedzoekers zijn niet erg strak en concreet omschreven. Bij jongeren wordt geen leeftijd vastgesteld. Wel wordt ergens de grens 'tot en met 27 jaar' getrokken.

Relatiebreuk met kinderen: vallen alle relatiebreuken waar kinderen bij betrokken zijn hieronder? Dus ook de echtgenoot die uit huis gezet wordt wegens mishandeling?

Inwonende gezinnen: elk inwonend gezin? Ook als het gezin in de inwoonsituatie ruim voldoende woonruimte heeft?

De vraag is of de woningzoekende die binnen de genoemde categorieën valt altijd degene is die de woning het hardst nodig heeft.

Voorbeelden:

Een thuiswonende woningzoekende zonder problemen die een gezin wil stichten met zijn of haar partner tegenover een gescheiden man zonder inwonende kinderen (wonen bij moeder). Wie heeft de woning het hardste nodig?

Een bij moeder inwonend gezin, met twee kinderen, maar op een grote woning (100 m²) tegenover een alleenstaande moeder (dertig jaar, twee kinderen) aan het eind van het tijdelijk contract van jongerenwoning. Van wie is de nood het hoogste?

Een problematisch thuiswonende jongere (altijd ruzie, veel te klein behuist gezin) tegenover een alleenstaande die wil instromen in verband met werk (economisch dakloos). Ook hier is de vraag wiens nood het hoogst is.

De criteria moeten objectief en duidelijk zijn voor alle woningzoekenden. Zeker zo belangrijk is dat de criteria voldoende draagvlak hebben bij alle woningzoekenden. Zonder draagvlak zullen de criteria door woningzoekenden als unfair worden beschouwd.

Doorstroming

Waar blijft de 'gewone' woningzoekende, tussen de 30 en 55 jaar die wil doorstromen omdat hij/zij niet meer passend woont (te groot of te klein)? Je bent al gauw een niet passend wonende doorstromer.

Voorbeeld:

Gestart op een kleine woning (40-50m²), gezin gevormd en nu op zoek naar een woning voor dit gezin met twee kinderen van acht en tien. Zoeker spaart inschrijfduur (deze duur is nu 12 jaar) en heeft voldoende punten om op een vierkamerwoning te reageren. Het systeem geeft de woning echter aan een gescheiden vader die elk weekend zijn twee kinderen opvangt die inmiddels twaalf spoedpunten en een jaar wachtpunten bij elkaar heeft gesprokkeld.

Gaan we de categorie veel te klein wonende gezinnen ook spoed toekennen? En wat is de volgende groep dan?

Onze vraag

Kunnen de beschikbare woningen via de inschrijfduur ook eenvoudiger verdeeld worden waardoor voor iedereen de kans op een woning toeneemt? Wordt er niet erg veel energie gestoken in een nieuwe verdeling van woningen die in feiten niet meer is dan het herverdelen van schaarste? Is het niet beter energie te steken in het oplossen van het werkelijke probleem: het absolute tekort aan

woningen, het afnemen van de voorraad sociale huurwoningen en het tegengaan van speculatie op de woningmarkt waardoor doorstroming vanuit de sociale sector naar het middensegment stopt?