

Hoe helpen we mensen aan een huis?

Over de woonruimteverdeling en verhuizen als doelstelling.

Door J.M.J.F. Janssen en H. Scheffer

Het is altijd de moeite van het lezen waard als een aantal volkshuisvestingsdeskundigen zich uitspreken over het effect van het beleid inzake woonruimteverdeling. Zeker als daar geen eenstemmigheid over is en er op diverse plekken in het land verschillende systemen en procedures worden gehanteerd om de schaarse woonruimte te verdelen.

Regelmatig proberen politici in de Tweede Kamer, maar ook in gemeenten, de woonruimteverdeling te verbeteren en zeggen corporatiebestuurders op hun manier daaraan een steentje bij te dragen. Het is moeilijk om in een onevenwichtige woningmarkt eerlijke en verantwoorde resultaten te boeken. Vele decennia (vanaf de ministers Witte, Schut en Udink) probeert men al de doorstroming op gang te brengen. Tientallen jaren is het begrip doorstroming een pijler geweest in volkshuisvestingsland. Maar de voorstanders hiervan waren op dezelfde manier bezig met gebakken lucht als beleggers en bankiers die op het laatst hun eigen producten niet meer konden begrijpen. Nog nooit heeft een politicus (minister of wethouder) aangetoond dat dure woningbouw een verhuisketen teweegbracht waarvan grote aantallen zogenaamde doorstromers konden profiteren.



Dit boek onthult hoe minister Bogaers er in slaagde grote bouwvolumes te realiseren.

De enige politicus die ooit voor politieke opluchting zorgde en die vele huurders het genot kon bieden van een nieuwe betaalbare woning was minister drs. P.C.M. Bogaers. Deze bouwminister (1963-1966) slaagde er als eerste en enige in om de bouwproductie van woningen een injectie te geven die leidde tot meer dan 100.000 nieuwe woningen op jaarbasis. Na hem kwamen er alleen ministers die aantrekkelijke uitgangspunten en doelen formuleerden en mooie nota's schreven, maar nimmer (ook vandaag niet) het volume haalden waar zo'n behoefte aan was en is. Zij waren alleen maar met papier bezig. In de jaren van Bogaers werd er gebouwd voor de onderkant van de markt waar de behoefte het grootst was. De jaren na hem veranderde dat in bouwstromen die de koopsector en het duurdere huursegment fors deden groeien. De woningnood van weleer kwam snel terug. Daar kon je op wachten. Doorstroming moet nu bevorderen dat de lagere inkomensgroepen ook aan fatsoenlijke huisvesting geholpen worden. Vertaald naar mobiliteit ziet dat als volgt er uit: u wilt met de trein naar Maastricht. Bij de NS

verzekert men u dat u het beste via Middelburg kunt reizen, want dat stroomt lekker door. Zo doen wij dat al jaren in de volkshuisvesting.



Dudok Wonen laat in haar relatiemagazine een aantal volkshuisvesters aan het woord die precies uit de doeken doen hoe het niet moet. Directeur Leon Bobbe roept uit dat in de koopmarkt geldt: wie het eerste komt, wie het eerst maalt. *“Als we met dat principe kunnen leven in de koopmarkt, waarom dan niet in de huurmarkt”*, aldus Bobbe. Het was de opmaat voor een opmerkelijke reeks aan reacties. We lopen die even langs. Eef Meijerman, directeur van Amsterdam Steunpunt Wonen is, in tegenstelling tot Bobbe, van mening dat in de koopmarkt helemaal niet het principe geldt van wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Daar geldt volgens hem wie het meest betaalt krijgt de woning. Hij is het wel eens met de visie van Dudok dat het huidige systeem niet voldoet, *“omdat het mensen beloont voor het wachten. Zo zet je de markt niet genoeg in beweging”*, aldus Meijerman.

Omdat de huurprijs van een huurwoning in het Gooi op exact dezelfde manier wordt vastgesteld als in Delfzijl is volgens

SEV¹-directeur Lex de Boer, het gat tussen huur en koop in de Gooi- en Vechtstreek enorm groot geworden. Het is niet duidelijk waar deze mijnheer mee experimenteert, maar de vergelijking is zelfs voor iemand uit de eerste klas MAVO onbegrijpelijk en ondeugdelijk.

Wethouder Liesbet Tijhaar uit Huizen: *“Natuurlijk moeten we de woningmarkt in beweging brengen.”* Nog afgezien van het feit of je het met haar eens bent dat de markt in beweging moet worden gebracht, kun je na de kredietcrisis en de schraperijen van beleggers en speculanten je afvragen of je met Erik Olijerhoek, woonmanager van Woningstichting Ons Doel te Leiden, moet meegaan om alle regels los te laten, zodat de markt haar werk kan doen. *“Ik zie niets in puntenopbouw op basis van wachten, want dan beloon je mensen voor stilzitten,”* aldus Olijerhoek.

Overheid moet even de andere kant opkijken

Directeur Vastgoed van Dudok Wonen, mevrouw Joan van der Burgt, wil vooral jongeren maatwerk bieden. Je zou toch eerder aan ouderen denken vanwege de geringere flexibiliteit bij deze doelgroep. Daarnaast wil ze eenmaal werkend met arrangementen, huurders die meer gaan verdienen confronteren met een duurder arrangement. *‘Huur op Maat’* heet bij Dudok Wonen, de Alliantie en Gooi en Vechtstreek het experiment om het inkomen de hoogte van de huur te laten bepalen. Tot voor kort was het ondenkbaar en onaanvaardbaar dat aanbodpartijen op de huurmarkt zich met het inkomen van huurders inlieten, nu is die koudwatervrees voor het schenden van de privacy volkomen weggeëbd en is het inkomen de maat bij de huurprijsvaststelling.

Met betrekking tot de doorstroming moet uit de aangehaalde statements helaas geconcludeerd worden dat woningcorporaties verhuizen als een doel zien. *“Hoe durven huurders tot een lange reeks van jaren in hun huurwoning te blijven. Verhuizen moeten ze. Huurders die stilzitten moeten gestraft worden,”* zo lijken ze elkaar in koor te verdringen. Geen enkele corporatie kent nog het begrip sociale omgeving of de cohesie met de buurt. Iedereen moet maar gauw ergens anders naar toe. De volstrekt doorgeschoten volkshuisvesters denken niet meer aan huurders als klanten maar aan doorstromingsmodellen. En ze willen daarbij als het kan even niet gehinderd worden door overheden die hen op de vingers kijken bij een rechtvaardige verdeling van de woonruimte.

Die SEV-man Lex de Boer tekende geheel zichzelf toen hij zei: *“Juist in gebieden van schaarste zie je dat de plaatselijke politieke voorkeur eerder het verdeelsysteem dicteert dan de toestand van de woningmarkt”*, alsof volkshuisvesting niet de corebusiness is van een zorgzame overheid en alsof de marktwerking in de financiële en hypothecaire sector, waar de ongebreidelde hebzucht hoogtij vierde, niet de wereld naar de afgrond heeft gebracht. En de overheid maar met miljarden te hulp schieten.

maart 2009

¹ Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting