De sociale huurmarkt is vastgelopen. Nieuwe woningverdeelsystemen en een nieuwe Huisvestingswet moeten de zaak vlot trekken.

Maak een Funda voor huurhuizen

verschenen in Binnenlands Bestuur, 1 mei 2009
copyright Carien Overdijk

Er moet een brede, landelijke aanbodsite komen voor huurwoningen in de sociale sector, vergelijkbaar met koopwoningensite Funda. Ook moeten corporaties meer experimenteren met systemen voor woonruimteverdeling. Verschillende systemen moeten uiteindelijk naast elkaar kunnen bestaan.
Op een symposium van woningcorporatie Ymere, vorige week in Amsterdam, onderschrijft een grote meerderheid van de deelnemers deze standpunten. De aanwezige lokale politici en ambtenaren zijn overwegend afkomstig uit de noordelijke randstad, maar vanuit de verhuursector zijn grote corporaties uit heel Nederland aanwezig.

vastgelopen
Ymere, beheerder van 82.000 woningen in Amsterdam, Almere, Haarlem en Haarlemmermeer, wil af van de starre verdeling op grond van inschrijvingstijd en woonduur. De huurmarkt is in de Amsterdamse regio volledig vastgelopen. Nieuwe inschrijvers wachten zeven tot veertien jaar op hun eerste huis. Zittende huurders reageren niet op het aanbod, uit vrees hun opgebouwde positie te verliezen. Pieter de Jong, raad van bestuurslid bij Ymere: ‘We dromen van gemengde wijken en van wooncarrières, maar daar komt met de huidige regels niets van terecht.’

zeven jaar
Ook elders in het land bestaat behoefte aan een beter verdeelsysteem. Het criterium inschrijvings- of woonduur, al dan niet gecombineerd met een open aanbod, benadeelt de minst zelfredzamen, is te willekeurig en bovendien inefficiënt. In sommige grote steden accepteert gemiddeld pas de zevende kandidaat een woning, waardoor woningen langer leegstaan dan nodig. Het stimuleren van doorstroming is extra belangrijk geworden nu de woningbouw stagneert.
Veel symposiumgangers vinden dat corporaties woningzoekenden specifieke woning- en buurtinformatie moeten aanbieden en hen actiever moeten begeleiden. Ouderen en sociaal zwakke groepen zouden gebaat zijn bij gerichte bemiddeling om in beweging te komen.In de aanloop naar een herziening van de Huisvestingswet experimenteert een aantal corporaties, vooral buiten Amsterdam, met nieuwe systemen voor woonruimteverdeling. Een klein percentage van de huurvoorraad is door enkele gemeenten vrijgegeven voor bijvoorbeeld loting, doelgroepgerichte bemiddeling of voorrang bij verhuizing uit een populaire huurwoning. De eerste resultaten zijn bemoedigend.

bindingseis vervalt
In de nieuwe Huisvestingswet, die bij de Raad van State ligt en naar verwachting in november naar het parlement gaat, krijgen gemeenten meer verantwoordelijkheid en nemen de landelijke regels af. Bij een parlementair fiat kunnen gemeenten per 1

januari 2010 hun huurmarkt reguleren via een eigen huisvestingsverordening, of ze kunnen alles overlaten aan de corporaties. De economische bindingseis vervalt, tenzij een gemeente kan aantonen dat woonruimte schaars is. In de landelijke politiek is het draagvlak voor de nieuwe Huisvestingswet groot.
Amsterdam blijft, met zijn scheve woningvoorraad (tachtig procent sociale huur) en grote woningnood, het grootste knelpunt. De lokale fractievoorzitter van D'66, Ivar Manuel: 'Schaf nou eens die subsidie op stenen af, en subsidieer alleen de laagste inkomens. En hevel een deel van de sociale huursector vervolgens over naar de markt. Maar daar zullen de SP, de PvdA en GroenLinks helaas niet mee akkoord gaan.'