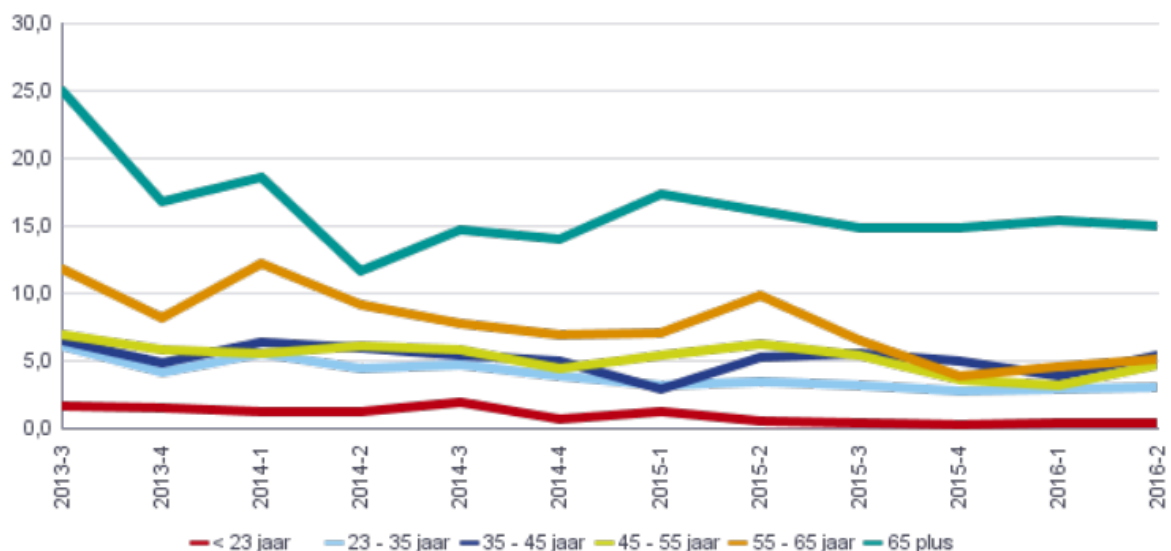


Een eerlijker systeem: betere aansluiting van aanbod op de vraag

Door: Michiel Bron, Mustafa Duyar, Thijs Houten en Vera van Rossum

De wachttijd voor een sociale huurwoning in Utrecht, gemiddeld 10,3 jaar, is een van de langste van Nederland. Tussen het moment dat je actief gaat reageren op Woningnet en het moment dat je daadwerkelijk een woning toegewezen krijgt, zit gemiddeld ruim 5 jaar. Dat is niet bepaald een fijne gedachte voor wie net begint met werken, en eigenlijk wel klaar is met zijn studentenkamertje of wonen bij zijn ouders. Vooral jongeren hebben het lastig op de Utrechtse woningmarkt. Hoewel jongeren tot 35 jaar veruit de grootste groep vragers zijn, krijgen zij minder dan de helft van de beschikbare woningen toegewezen. Waar 65-plussers een kans hebben van 1 op 9 om een passende woning toegewezen te krijgen, is dat voor jongeren onder de 23 jaar een kans van 1 op 1023. In een systeem met vele voorrangregelingen en aangepaste woningen speciaal gereserveerd voor ouderen, zijn jongeren per definitie benadeeld. Dit roept de vraag op: is de huidige woningverdeling nog wel rechtvaardig? En sluit deze nog wel aan op de behoeftes van jongeren?

Figuur 1.14 Slaagkans naar leeftijdscategorie



Op de Utrechtse woningmarkt bestaan drie kernproblemen die de beschikbaarheid van woningen in het algemeen, en in het bijzonder voor jongeren, beïnvloeden:

- Er zijn te weinig woningen om volledig aan de vraag te kunnen voorzien;
- Jongeren/starters hebben een veel kleinere kans op een geschikte woning dan ouderen; en
- De doorstroom tussen de 'goedkope' sociale huur en de vrije sector en de doorstroom binnen de sociale huur komt te weinig van de grond.

Een oproep tot het bouwen van meer woningen ligt voor de hand, en is uiteindelijk ook de enige oplossing om op lange termijn het tekort aan woningen aan te pakken. De nood op de woningmarkt is echter hoog. Wij kiezen er daarom voor ons hier de richten op de vraag: als we de bestaande woningvoorraad constant houden, hoe kunnen we dan op korte termijn toch de beschikbaarheid van woningen verhogen door de woningvoorraad beter te verdelen?

Onze oplossingen richten zich op het eerlijker maken van het huidige systeem, waarbij we voorstellen het aanbod beter aan te sluiten op de vraag, en op het bevorderen van doorstroming van sociale naar vrije sector huur. De oplossingen zijn met elkaar verbonden: wanneer de doorstroom beter op orde is, komen meer ruimtes vrij die aan starters kunnen worden toegewezen.

Onze oplossingen zijn gebaseerd op een enquête onder 100 jongeren over acceptabel wonen en een eerlijke verdeling van woningen, en op ons eigen onderzoek naar de positie van jongeren op de woningmarkt. Wij hopen u een visie op wonen te bieden die het belang van jongeren, de grootste groep woningzoekenden, centraal stelt en een nieuw perspectief biedt op een rechtvaardige verdeling van woningen.

Een eerlijke verdeling

In Utrecht komen gemiddeld zo'n 2500 woningen per jaar vrij. Binnen het huidige systeem worden deze woningen onder woningzoekenden verdeeld op basis van acute noodzaak in eerste instantie, de groepen met urgentie, en op basis van inschrijfduur, indicaties en voorrangregelingen in tweede instantie. Ook onder jongeren bestaat brede steun voor voorrang op basis van urgentie. Met 73,5% wordt 'noodzaak' in onze enquête gezien als een van de belangrijkste redenen voor het toewijzen van een sociale huurwoning. Wij richten ons hier vooral op de verdeling van woningen in tweede instantie.

Verdeling op basis van inschrijftijd lijkt rechtvaardig. Mensen met gelijke inschrijftijd hebben evenveel kans op een woning. Maar inschrijftijd kan pas vanaf 18 jaar worden opgebouwd. Zeker jonge starters, maar ook jonge doorstromers, die typisch vaker van huis wisselen dan gezinnen en ouderen, zijn daarom benadeeld ten opzichte van oudere woningzoekenden, die meer inschrijftijd hebben kunnen opbouwen tijdens hun leven. Dit systeem zorgt ervoor dat, hoewel jongeren 90% van de vraag uitoefenen op sociale huurwoningen, zij slechts 63% van de woningen toegewezen krijgen.

Als nieuwe, meer rechtvaardige grondslag voor de verdeling van sociale huurwoningen in Utrecht stellen wij voor een verdeling op basis van leeftijd. Het aandeel van een leeftijdsgroep in de vraag moet gelijk zijn aan het aandeel woningen dat zij krijgen toegewezen. De verschillende leeftijdsgroepen hebben dus even veel kans op een woning. Een manier om dit voor elkaar te krijgen is door woningen te verhuren op basis van loting. Het kleine aandeel sociale huurwoningen in Utrecht dat nu al verhuurd wordt middels loting laat zien dat loting leidt tot 3 keer mindere wachttijd, 3 keer meer reacties – omdat mensen hun kansen hoger inschatten – en ook tot toewijzing aan een gemiddeld veel lagere leeftijd. Loting is dus een goede manier om jongeren meer kans te geven op een woning.

Onder het huidige systeem op basis van inschrijfduur hebben ouderen al relatief meer kans op een woning dan jongeren. Dit effect wordt versterkt door de vele voorrangregelingen voor met name 65-plussers in het huidige systeem. Nu al is het zo dat seniorenwoningen, die met voorrang aan 65-plussers worden aangeboden, regelmatig slechts één of enkele reacties krijgen uit die doelgroep, soms van ouderen met maar een paar dagen inschrijftijd. De noodzaak en rechtvaardigheid van dit soort voorrangconstructies kan dus in twijfel worden getrokken. Wij pleiten er daarom ook voor om de leeftijdsgrenzen voor seniorenwoningen op te heffen, zodat seniorenwoningen mee kunnen worden genomen in de algemene toewijzing. Dit kan al op zeer korte termijn de beschikbaarheid van woningen verhogen. Projecten zoals De Saffier van Socius en Portaal laten zien dat de intrek van

jongeren in seniorencomplexen een positief effect heeft op de sociale cohesie en de zelfredzaamheid van ouderen. Dit verdient gevolg op grotere schaal.

Een betere doorstroming

Jongeren tot 35 jaar zijn de grootste groep vragers naar sociale huurwoningen. Zij staan nog aan het begin van hun carrière, en hun inkomen is daardoor laag en onzeker. Bijna de helft van de jongeren in onze enquête geeft aan dat zij door de zekerheid van hun inkomen eerder een sociale huurwoning dan een vrije sector huurwoning zoeken. Maar jongeren hebben ook de potentie om binnen relatief korte tijd te stijgen in inkomenscategorie. Een sociale woningmarkt die op jongeren gericht is moet dus de mogelijkheid geven om door te stromen binnen de sociale huur naar een grotere en duurdere woning en van sociale huur naar particuliere huur. Vooral dat laatste is problematisch. De prijzen van particuliere huurwoningen zijn hoog, en waar deze wel betaalbaar zijn, is de woning vaak te klein. Het tekort aan middenhuur tot €1000 zorgt ervoor de jongeren met hogere inkomens noodgedwongen gaan scheefwonen. In Utrecht bedraagt het aantal 'goedkope' scheefwoners 15,3% van de totale sociale huur.

Wij zien hier een taak voor de woningcorporaties om het gat tussen sociale en particuliere huur op te vullen. Ook woningcorporaties bezitten vrije sector huur. Het is in lijn met de doelstelling van woningcorporaties, zorgen voor goed en betaalbaar wonen, dat zij ook hun vrije sector woningen betaalbaar, in het middensegment, aanbieden. Dit kan bijvoorbeeld door alle vrije sector woningen van woningcorporaties samen te voegen onder één gemeenschappelijke organisatie die zich speciaal richt op het aanbieden van woningen tot €1000 aan mensen met een jaarinkomen onder de €45.000. Een voorbeeld kan hier genomen worden aan het Utrechtse Jebber, eigendom van SSH, of de Amsterdamse woningcorporatie Stadgenoot. De laatste biedt betaalbare vrije sectorwoningen tot €985 met voorrang aan, aan mensen die een sociale huurwoning van Stadgenoot verlaten. Een soortgelijk model zou ook in Utrecht de doorstroming van sociale naar particuliere huur kunnen bevorderen, wat gelijktijdig de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor starters met lagere inkomens te goede komt.

Kort samengevat is onze visie op een betere beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor jongeren dat een groter deel van de woningen verhuurd moet worden op basis van loting, dat voorrang op basis van leeftijdbarrières, met name bij seniorenwoningen, moet worden losgelaten, en dat woningcorporaties ook tot taak hebben starters te helpen het gat tussen sociale en particuliere huur te overbruggen door het aanbieden van vrije sectorhuur in het middensegment. Deze oplossingen vragen om samenwerking tussen woningcorporaties om de voorwaarden waaronder woningen toegewezen worden aan te passen en om meer vrije sector huur in het middensegment aan te bieden. Wij hopen dat door deze oplossingen te implementeren, de positie van jongeren op de woningmarkt versterkt wordt en de algemene beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Utrecht op de korte termijn zal verbeteren.