

Wet Doorstroming is een schijnoplossing

Voor een gezonde woningmarkt geldt dat er genoeg woningen zijn zodat iedereen ruime keus heeft en aan zijn trekken kan komen. Dat is een ideale situatie. In werkelijkheid zijn er in sommige gebieden teveel woningen, in andere veel te weinig. Om die onbalans op te heffen is doorstroming gewenst, maar niet altijd makkelijk te realiseren.

Als iedereen gelukkig zou zijn met de plek waar hij woont hoeft er niets extra's aan doorstroming te worden gedaan. In een normale situatie komen er ook woningen vrij. Mensen verhuizen omdat ze van werk veranderen. Of omdat ze gaan samenwonen. Of omdat ze een grotere woning willen. Of omdat ze emigreren. Of omdat ze het tijdelijke voor het eeuwige verwisselen.

Dat er nu een Wet Doorstroming Huurmarkt is ingediend geeft aan dat er gezocht wordt naar middelen om knelpunten op te heffen. Maar wie zit er nu eigenlijk in de knel?

Het benoemen van bepaalde mensen die moeilijk aan de bak komen als het om huisvesting gaat roept onvermijdelijk de vraag op: waarom zij wel en wij niet. Zo is er grote vraag naar woningen die geschikt zijn voor ouderen. Als je jong bent vlieg je trap op en mis je een tree dan krabbel je snel weer op. Bij ouderen gaat dat wat moeizamer en leidt het wel eens tot ernstige situaties. Nu wordt er al lang gepraat over de huisvesting van ouderen, maar in praatjes kun je niet wonen.

De nieuwe doelgroepen in de Wet Doorstroming zijn jongeren, studenten en promovendi, en grote gezinnen (8 of meer personen). Zij zouden geholpen zijn met tijdelijke huurcontracten voor woningen die voor hen gelabeld worden. Als je niet tot de doelgroep behoort kun je dus niet reageren op vrijkomende woningen met zo'n label. Als je niet jong meer bent, 28 jaar of ouder, moet je plaats maken voor een ander. Als je niet meer studeert, dito. Als je gepromoveerd bent, ook. En als er kinderen zijn uitgevlogen en het huishouden nog maar uit 4 personen bestaat moet je het grote huis verlaten.

Het gevolg is voorspelbaar. Verhuisbedrijven gaan goede zaken doen. De schaarste aan woningen zorgt voor een ongelijke verdeling waarbij groepen die voorrang krijgen schijnbaar worden bevoordeeld. Schijnbaar want je kunt wel veel mensen een voorrangpositie geven maar als je niet tegelijkertijd genoeg woningen aanbiedt creëer je een nieuwe wachtlijst. Mensen met een medische indicatie kunnen daarover meepraten. Het duurt jaren voor zij kunnen verhuizen. In Amsterdam had een groot aantal mensen een urgentieverklaring en de ambtenaren van de gemeentelijke dienst herhuisvesting kregen daar veel hoofdpijn van.

Het geven van een uitzonderingspositie is uiteraard in het nadeel van degenen die geen voorrang worden verleend. Als we dat niet willen, regelen de mensen het zelf. Daarbij komen de slimmeriken eerder onder dak. Zeker. Maar er zijn ook mensen die de grootouders van hun kinderen in huis nemen of kamers verhuren aan studenten en jongeren. En promovendi? Ach, waarom zouden we hen speciale aandacht geven?

Mensen hebben een grote vindingrijkheid om zelf een dak boven hun hoofd te vinden. Soms lekt dat dak en trekken ze verder. Als er meer mensen op zoek zijn naar een woning is het zaak om te zorgen voor voldoende woningen. In alle prijsklassen zodat er een goede afstemming is op de behoefte en de betaalbaarheid. Alle andere oplossingen zijn doekjes voor het bloeden. Schijnoplossingen. Tijdelijke huurovereenkomsten zijn precies dat.

De verwachting is dat er door sommige verhuurders misbruik gemaakt gaat worden van de nieuwe mogelijkheden tot tijdelijke verhuur. Er is geen echte reden om bepaalde groepen voorrang te geven. In Amsterdam worden al woningen gelabeld voor grote gezinnen, voor studenten, voor

jongeren, voor gehandicapten en voor ouderen. Dat kunnen andere gemeenten waar schaarste is op de woningmarkt ook doen. Dat wordt middels de huisvestingswet geregeld. Doorstroming vindt op natuurlijke wijze plaats. Scheefwonen is met elke landelijke regeling mogelijk en wordt door de wet doorstroming nauwelijks ingeperkt. Bovendien wordt er niets gedaan aan de dure scheefheid. Zolang de huren harder stijgen dan de inkomens van huurders zullen meer mensen een beroep gaan doen op huurtoeslag. Dat de regering hierop wil bezuinigen wordt door de toegenomen vraag telkenjare onmogelijk gemaakt. Boveninflatoire huurverhogingen leiden er ook toe dat de inflatie wordt aangewakkerd.