

Symposium Woonruimteverdeling 'We moeten af van het koedenken'

'In de Versnelling'. Dat was de titel van het symposium over woonruimteverdeling dat op initiatief van Ymere plaatsvond op woensdag 22 april. Ruim 150 professionals, onder meer werkzaam bij corporaties en gemeenten, maar ook huurders gingen gezamenlijk op zoek naar creatieve oplossingen voor de vastgelopen woningmarkt in grote steden. Conclusie: 'Hét woonruimteverdeelsysteem bestaat niet, we moeten het zoeken in een mix van verschillende systemen.'

Dagvoorzitter Fred Schoorl, directeur strategie van Ymere, schetst in zijn welkomstwoord de problematiek van de vastgelopen woningmarkt. Starters krijgen geen kans, omdat mensen te lang in hun woning blijven zitten. Dat wordt mede in de hand gewerkt door het huidige woonruimteverdeelsysteem dat is gebaseerd op woonduur. Mensen durven niet te verhuizen omdat ze dan al hun rechten kwijtraken. En de kloof tussen huren en kopen is te groot. 'De tijd lijkt rijp voor een experimentele eigentijdse aanpak, maar kunnen, moeten en willen we dit ook? Die vraag willen we vandaag beantwoorden.'

Koedenken

Jeff Gaspersz, hoogleraar en adviseur innovatie bij het spits af. Zijn bijdrage, onder de titel 'Anders denken, nieuwe kansen', zet meteen de toon voor de bijeenkomst. Gaspersz maakt duidelijk dat je door op een andere manier naar je product te kijken, kansen ziet en deze ook kan benutten. Hij gebruikt hiervoor de metafoer van het 'koedenken'. Als je op een tekening, waar verschillende mensen een verschillende afbeelding in herkennen, een lijntje trekt, ziet iedereen meteen een grazende koe. Die koeienkop staat voor de afgebakende kaders, waarin wij gewend zijn te denken en die ons belemmeren om kansen te zien. Om dit te doorbreken adviseert Gaspersz ook eens naar andere sectoren te kijken.

Op zijn verzoek komt het publiek met een aantal voorbeelden van 'koedenken' op het gebied van woonruimteverdeling. Woonruimteverdeling moet bijvoorbeeld eerlijk en rechtvaardig zijn, maar dit is niet altijd even effectief. Lang wachten is eerlijk, was een ander voorbeeld.

Dynamiek

Gastheer Pieter de Jong, bestuurder Wonen van Ymere schetst een utopisch toekomstbeeld. 'Ymere droomt van gemengde, perspectievolle wijken.' In 2020 zijn de Amsterdamse Westelijke Tuinsteden een gewilde wijk. Mensen uit alle lagen van de bevolking wonen hier prettig samen en zijn ook in de gelegenheid om een wooncarrière te maken in de wijk. Dat kan omdat de hypotheekrente-aftrek is afgeschaft en de huren marktconform zijn. Hierdoor is de kloof tussen huren en kopen gedicht. Door middel van een inkomensafhankelijke huur- en hypotheekrentetoeslag zijn woningen voor iedereen toegankelijk.

Een goed systeem van woonruimteverdeling moet volgens Pieter de Jong bijdragen aan de dynamiek in de woningmarkt. Het huidige aanbodmodel voorkomt willekeur, maar werkt 'systeemgedrag' in de hand en is geen stimulans om in beweging te komen. Daarom moeten we op zoek naar vernieuwende instrumenten, aldus De Jong. Hij doet een beroep op gemeentes en corporaties in de regio om hier over na te denken en gezamenlijk stappen te zetten. 'We moeten stoppen met koedenken.'

Experimenten

Veel woningcorporaties experimenteren al met andere systemen van woonruimteverdeling. Een aantal voorbeelden passeert de revue.

Voor een betere marktwerking bij woonruimteverdeling heeft de Leidse Woningstichting Ons Doel het concept Woonwaarde bedacht. Woonwaarde is de populariteit van de woning, uitgedrukt in wachttijd. Sinds 2006 stromen woningzoekenden in de regio Holland Rijnland door op basis van inschrijftijd plus woonwaarde in plaats van op woonduur. Mensen zijn eerder geneigd om te verhuizen omdat zij niet weer op nul hoeven te beginnen. Volgens bedenker Erik Olijerhoek van Ons Doel blijkt dit ook uit de cijfers.

Adviesbureau Usus heeft de doorstroomkatalysator ontwikkeld, een instrument om senioren te begeleiden bij het vinden van een passende woning. Senioren worden zo verleid om hun eengezinswoning te verruilen voor een woning die beter bij hun situatie past.

Woningzoekenden in de Betuwe kunnen op Woongaard.com kiezen tussen drie verschillende systemen van woonruimteverdeling: het aanbodmodel, het lotingmodel en het optiemodel. Met behulp van een eenvoudig schema kunnen zij zelf bepalen welk systeem voor hen het meest geschikt is. Zo hebben mensen met weinig inschrijfduur de meeste kans via het lotingmodel. Volgens Ferdinand Hulshof van woningcorporatie KleurrijkWonen leidt het systeem tot minder weigeringen. Een nadeel van het optiemodel is dat het erg arbeidsintensief is.

Experimenten Ymere

Om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen experimenteert Ymere zelf met de Woonversnelling en dé Woonswitch. De Woonversnelling is een initiatief van Woongroep Holland en Ymere. Een deel van de woningen in de regio Amsterdam wordt verloot onder mensen die een huurwoning achterlaten. De vrijkomende woning is voor iemand die ook een huurwoning achterlaat 670 Woningen die zo zijn verloot hebben tot 150 extra verhuizingen geleid. 22 Procent meer doorstroming dus.

In de regio Zuid-Kennemerland experimenteert Ymere met dé Woonswitch. Dat kan omdat de gemeente Haarlem corporaties de vrijheid heeft gegeven om 30 procent van de vrijkomende woningen in de regio zelf toe te wijzen. Bij dé Woonswitch krijgen woningzoekenden de kans om door te stromen naar de woning die het best bij hun situatie past. Als er meer geschikte kandidaten zijn, geeft de populariteit van de woning die ze achterlaten de doorslag. Zestig woning zijn tot nu toe op deze wijze bemiddeld. 'Experimenteren loont', volgens Jeroen Frissen, manager innovatie en advies van Ymere. 'Het leidt tot meer aanbod, meer woongeluk en waardering van huurders en medewerkers.'

En de winnaar is...

Het publiek kan per sms stemmen welk systeem de voorkeur geniet. Dé Woonswitch blijkt het meest populair met 36 procent van de stemmen. Dan volgen Woonwaarde (22%), Woongaard.com (20%) en de Woonversnelling (18%). De Doorstroomkatalysator krijgt 4 procent van de stemmen. Voordeel van dit systeem vinden de voorstemmers de persoonlijke begeleiding. Opvallend is dat Ben Noorlander, directeur van Ons Doel voor dé Woonswitch kiest. Hij ziet wel iets in een combinatie met Woonwaarde.

Brainstorm

Een brainstormsessie levert vervolgens verschillende ideeën op. Ongeveer de helft van de aanwezigen vindt het een goed idee om alle regels los te laten. 55 Procent vindt het een goed plan om mee te laten tellen wat een klant de buurt te bieden heeft. 61 Procent wil minder courante woningen verloten. Slechts 22 procent vindt dat we moeten ophouden om steeds nieuwe systemen te bedenken. En maar 14 procent denkt dat het woonruimteprobleem zich vanzelf wel zal oplossen. Kortom, er is werk aan de winkel.

Politieke realiteit

‘We kunnen en willen het probleem van de woningmarkt op een experimentele, vernieuwende manier te lijf gaan’, concludeert Fred Schoorl. ‘Maar moeten we dat ook?’ Die vraag legt hij voor aan een deskundigenpanel bestaande uit Lex de Boer van de SEV, Jolanda Hoogenboom van Sociale Verhuurders Haaglanden, Ruud Bouwmans van Aedes en Eef Meijerman van het Amsterdams Steunpunt Wonen. De laatste drie beantwoorden deze vraag met een volmondig ja. Maar Lex de Boer heeft z’n twijfels. ‘De politieke discussie over dit onderwerp steekt op gezette tijden de kop op, maar helaas met weinig resultaat. Eigenlijk is alles al bedacht.’

Probleem is de politieke realiteit binnen de regionale woonruimteverdeling, waarin meerdere corporaties en gemeenten samen tot een oplossing moeten komen. Ruud Bouwmans verwacht dat de nieuwe Huisvestingswet wellicht als breekijzer kan fungeren en pleit voor het loslaten van bindingseisen en minder regelgeving. Beter informatie zorgt er voor dat mensen zich met realistischer verwachtingen op de woningmarkt begeven. ‘Informeer de klant over mogelijkheden en onmogelijkheden.’

‘Temper de verwachtingen’, zegt ook Lex de Boer. Hij vindt dat corporaties een sterkere rol moeten krijgen binnen een scherp publiekelijk kader. ‘Ik doe een appèl op de politiek.’

Eef Meijerman vindt dat corporaties ook de hand in eigen boezem moeten steken. ‘In Amsterdam is Ymere de enige corporatie die het onderwerp op de agenda zet. En blijf experimenteren. Hét systeem bestaat niet. We moeten het zoeken in een mix van systemen. Met een snellere verdeling komen er meer woningen vrij.’ Het publiek sluit zich hierbij aan; 70 procent vindt dat er meer experimenten nodig zijn.

Wat gaat werken?

Wethouders Jan Nieuwenburg (Haarlem) en Herman Tuning (Haarlemmermeer) debatteren met Roel Steenbeek, bestuursvoorzitter van Ymere en de politici Paulus Jansen (Tweede Kamerlid SP) en Ivar Manuel (fractievoorzitter D66 Amsterdam).

‘Wat gaat werken?’ Jan Nieuwenburg: ‘In Haarlem hebben we corporaties het vertrouwen gegeven om ze 30 procent vrij te laten toewijzen. Je moet dat wel goed uitwerken.’

Herman Tuning wil zoveel mogelijk experimenteren. ‘Bied een palet aan mogelijkheden.’ Ook vraagt hij zich af of het niet beter is om af te stappen van de regionale woonruimteverdeling. ‘Mensen verhuizen vooral lokaal.’ Roel Steenbeek en Paulus Jansen zien meer in een tussenvorm. Steenbeek: ‘Je zal altijd een deel regionaal moeten toewijzen.’ Jansen: ‘Geef lokaal gebonden geen absolute voorrang, maar een streepje voor in de vorm van extra inschrijfduur.’

Wat de problemen op de woningmarkt betreft, sluit hij zich aan bij het advies van de VROM-raad, waarbij je wel regionaal moet differentiëren.

Volgens Ivar Manuel is D66 voor markthuren. ‘Er zijn teveel sociale huurwoningen in Amsterdam. Maar reserveer wel een deel van de woningvoorraad voor zwakkere groepen.’ Roel Steenbeek wijst erop dat het huurbeleid landelijk wordt bepaald en er

dus weinig speelruimte is. Daarnaast zijn er fiscale belemmeringen. Een project als Koopgarant komt in Amsterdam niet van de grond in verband met de erfpacht. Ymere zet in op een tweesporenbeleid: bouwen en andere vormen van woonruimteverdeling. Ook hij ervaart dat het lastig is om met veel partijen tot een oplossing te komen. 'Soms lijkt het wel of men vooral wil aantonen dat een initiatief niet gaat werken. Maar wij gaan door met experimenteren en daarbij vragen we uw medewerking.'

Ter afsluiting concludeert Fred Schoorl dat de beste oplossing vooralsnog lijkt te liggen in een klantgerichte menustructuur, in plaats van het heersende massieve model. 'We kunnen wel wat, we moeten zeker, maar soms ontbreekt het aan de (bestuurlijke) wil.'