

Memo veilingmodel woonruimteverdeling

Versie 07, Eef Meijerman 25-02-2019

Aanleiding

- A. Het aanbodmodel met de regel woning gaat naar (passende) inschrijver met langste inschrijfduur leidt tot de volgende makkes:
1. Voor de bewoner die reageert is het alles inzetten of niet inzetten. Hoe meer inschrijfduur (deels ex-woonduur) de bewoner heeft, hoe meer het deze om de perfecte woning gaat. Een van de grootste 'verborgen' factoren die tot minder verhuizingen in de voorraad leidt en dus tot minder aanbod en meer 'ervaren' woningnood.
 2. Bewoners houden hoop. Ze schrijven in op woningen waarvan ze hopen dat deze aan hun wensen voldoen. Als ze horen tot de 10 met de hoogste inschrijfduur krijgen ze een uitnodiging voor een bezichtiging. Ze haken zeer vaak af na gekeken te hebben of komen bij nader inzien helemaal niet opdagen. Dat leidt tot onnodige inspanningen bij bewoners en hoge lasten bij de aanbieders.
 3. Het aanvullend kanaal loting brengt verlichting voor de gelukkigen, maar is qua uitkomst onvoorspelbaar en niet transparant qua resultaten voor de deelnemers. Vanwege draagvlak worden alleen kwalitatieve mindere woningen verloot en kun je niet de hoofdprijs winnen. Loten verlicht probleem 1 en 2 dus niet, het is nu de enige ingang tot het sociale woningaanbod met een vast contract van corporaties voor 'outsiders'.
- B. Bij het matchen nemen verhuurders en gemeenten veel verantwoording op zich voor een niet-transparant systeem en weet de bewoner niet meer waar hij/zij aan toe is. Een risico bij dalend vertrouwen in instituties. Veel bezwaren/beroepen/urgentie verzoeken zijn te verwachten.

In de veertig jaar woonruimteverdeling die ik kan overzien gingen we van een veranderende arme stad met één gemeentelijke wachtlijst met acceptatieplicht - in combinatie met leegstand aan de grachten en 90% huur - naar het vastgelopen aanbodmodel op grond van inschrijfduur, met een door lage dynamiek scherp afnemende betekenis van het reguliere sociale huuraanbod voor de daarvan afhankelijke bewoners van deze stad. Dit tegen de achtergrond van een rijke stad met de dolle woonruimtemarkt met vele marktsegmenten en ondanks het alweer ruim 10 jaar geleden uitsluiten van de lage middeninkomens. Het flexibele/onzelfstandige deel van de woonruimtemarkt heeft nu de meeste betekenis voor met spoed woonruimtezoekenden.

Waarden bewoners én woonruimtezoekenden: een 'eigen' woning, eigen keuze

In pakhuis de Zwijger was circa een jaar geleden een bijeenkomst van de AFWC en gemeente over de Woonruimteverdeling waar waarden centraal stonden als onderlegger bij deze discussie. Ik meen bij de bewoners twee hoofdzaken waar te nemen:

- Kom ik binnen redelijke termijn aan de beurt en hoe werkt dat.
- Is het eerlijk en hoe zie ik dat.

Daarnaast is er weerzin tegen tijdelijkheid, tenzij daar eerdere toegang tot woonruimte voor een acuut probleem tegenover staat. Doorstromers met een vast contract zijn alert op het onttrekken van goede woningen aan 'hun' voorraad ten behoeve van het tijdelijke segment. Zo lang dat specifieke of 'mindere' woningen zijn is de weerstand lager. Verder is het voor de discussie van belang dat bewoners en beleidsmakers stroom- en voorraadcijfers moeilijk uit elkaar houden. Dat blijkt alleen al uit de veelgehoorde stelling dat alleen bouwen tot meer beschikbare woningen leidt. Dat is niet zo, meer dynamiek, een hogere mutatiegraad leidt ook tot meer voor verhuur beschikbare woningen in een jaar. Zo vinden velen het ook moeilijk te volgen dat je voor een aandeel van 20% in de toewijzing van woningen met een vijfjaarcontract op termijn maar circa 4% van de voorraad hoeft te reserveren omdat de mutatiegraad daar (per definitie) 20% of hoger is en in de rest van de voorraad 5-6%.

Mijn stelling is verder dat elke huurder tevens woningzoekende is (ook weet hij dat soms nog niet), omdat er hoe dan ook wensen zijn ten aanzien de wooncarrière of omdat hij een 'life event' meemaakt/gaat meemaken. Denk aan gaan samenwonen, scheiden, verlies partner, kinderen krijgen en opgroeien, kinderen het huis uit, baan elders, gezondheid, mantelzorg en de vele aanleidingen voor urgentie.

De waarde die veelal centraal staat is rechtvaardigheid. Deze waarde leidt vaak tot allerlei regels met als kern dat men langer moet wachten en die, door het zelfversterkende effect, de dynamiek en daarmee de omvang van het aanbod onderuit haalt. Dan komen er vele voorrangsregels ten behoeve van 'achtergestelde' doelgroepen ter reparatie die dat nog eens versterken en het aanbod voor de bewoner zonder 'rugzakje' onderuit halen. Dat wordt met de huidige voorstellen nog verder versterkt. Ik voorspel dat het matchingsysteem voor het bepalen van voorrang vanuit de rechtvaardigheidsgedachte snel steeds complexer, verstikkender en voor de bewoners ondoorzichtiger zal worden. Veel bezwaren en gedoe zijn ook voorzienbaar. Matchen betekent voor de bewoner totale ondoorzichtigheid en hij zal gaan opletten hoe hij zich het beste kan voordoen om aan de beurt te komen voor zijn wenswoning. Je lost er wel het woon-/inschrijfduur-hamsteren mee op en als je het goed doet is in ieder geval de gematchte gematst, dat wil zeggen blij met de nieuwe woning.

Voor zover ik waarneem zijn voor de bewoner bij woonruimteschaarste de belangrijkste zaken:

- is er aanbod als ik wil verhuizen,

- ik wil niet gedwongen worden,
- ik wil zelf kiezen en
- ik wil zien dat het eerlijk is
- deels een roep om inwoners eerst

Op je beurt wachten is daarbij voor de meeste bewoners het eerlijkst. De meeste bewoners vinden het dan niet erg als anderen voor gaan op aanbod waar ze zelf niet in geïnteresseerd zijn. Er zijn dus meer 'wachtrijen' voor diverse 'groepen' aanbod. Andersom kan een aanbod voor verschillende groepen elementen bevatten die ze aantrekkelijk vinden. Er zijn kortom overlappende deelverzamelingen van geschikte woningen voor doelgroepen. Je kan de voorraad, beter het voor verhuur vrijgekomen aanbod niet keurig 1 op 1 opknippen in bestemd voor doelgroep A, B, ...

Ik vertaal de bewonersijpunten niet naar 'rechtvaardigheid', wel naar

- 'keuzevrijheid', vooral ook in het verhuismoment,
- 'dynamiek' (= meer aanbod) is goed, mits vrijwillig,
- 'transparantie' en
- 'zekerheid' in die zin dat je kan schatten wanneer je je woonwens kan realiseren, c.q. wat je aan 'wachttijd' wint als je een gedeelte van je woonwens opgeeft.

Dan is tenslotte van belang dat je daarna ook weer 'verder' kan en niet 1 tot 2 decennia aan de kant staat om weer inschrijfduur op te bouwen. De toekomst is ongewis en de wereld veranderlijk, dat is zeker.

Tijdelijke contracten en de mogelijkheid dat de verhuurder kan bepalen dat je vanwege meer inkomen en/of minder huisgenoten moet verhuizen (ook als daar een andere woning tegenover staat) verlaagt het gevoel van eigendom en veiligheid t.a.v. de woning/het wonen. Een bewoner zal daar alleen vrijwillig in stappen als hij daarmee eerder en/of goedkoper toegang krijgt tot woonruimte.

Wie dit in het achterhoofd houdt, kan beter voorspellen hoe bewoners met een model zullen omgaan.

Alternatief

Er is een alternatief met als kenmerken:

- Transparant
- Begrijpelijk (iedereen kan met een veiling als Marktplaats omgaan)
- Sluit aan bij rechtvaardigheidsgevoel
- Eén bezichtigingsronde, efficiënt
- Een match

- Inzicht in verhuurbaarheid
- Zelflerend
- Meer dynamiek = meer aanbod per jaar
- Woonruimtezoekende-/Huurder- i.p.v. institutioneel georiënteerd
- Toevoegen tijdelijke en deelwoonruimte mogelijk
- Specifieke voorrang mogelijk door een X aantal jaar inschrijfduur mee te geven (vergelijk vroeger “zoekprofiel”). Urgentie wordt dan minder absoluut en de betrokkene leert zelf keuzes te maken tussen wens en beschikbaarheid. Deze wordt dan niet opgelegd
- Labelen specifieke woningen (Miva, groot, begane grond, studenten e.d.) ook nog steeds mogelijk
- Bewoners kunnen hun eigen afweging tussen (meer) kwaliteit en in te zetten inschrijfduur maken en krijgen meer en meer inzicht (net als de verhuurder) van de relatieve positie van hun wenswoning qua benodigde inschrijfduur

Het veilingmodel woonruimteverdeling

De titel bevat twee kernwoorden in afwijking van het huidige systeem. *Veilingmodel* i.p.v. aanbodmodel en *woonruimte* i.p.v. woning.

Een tijdgebonden veiling bij opbod door inzetten van een deel van je inschrijfduur als de herkenbare ‘Markplaats’ staat voor drie zaken die woonruimtezoekenden belangrijk vinden. Overzicht van het aanbod (eventueel met voorwaarden), inzicht in de wijze waarop de ‘koop’ (= aangaan huurcontract) tot stand komt met gelijke spelregels voor iedereen en tot slot de mogelijkheid om aanbod en ‘prijs’ (=benodigde inschrijfduur) te vergelijken. De aangeboden woonruimte gaat naar de hoogste ‘inschrijfduur’ bieder (die voldoet aan eventuele nadere voorwaarden) voor tijdstip X waarop de bieding sluit. Op de veiling kun je, gedurende de tijd dat het aanbod open staat, zien hoeveel er al geboden is. De bewoner bepaalt zelf waarop wordt geregeerd en zijn inzet daarbij.

Belangrijk is verder dat de bewoner(s) hun *restant* inschrijfduur mag/mogen houden, daarmee worden tussenstappen in een wooncarrière eerder mogelijk of aanpassen aan belangrijke levensgebeurtenissen zoals samenwonen, kinderen, kinderen het huis uit, sterfte van partners, scheiding, nieuwe baan elders, ontstaan beperkingen, in de buurt van ouders, vrienden willen wonen i.v.m. mantelzorg. Bewoners wegen zelf af hoeveel ze ‘inzetten’ en ‘overhouden’. Je kan door bewoners inschrijfduur te laten combineren en splitsen ook een hoop gedoe met tijdelijk aanhouden van woningen voorkomen. Samenwonen wordt makkelijker. ‘Verkoop’ van inschrijfduur is niet mogelijk. De inschrijfduur is het betaalmiddel op deze markt maar niet verhandelbaar of te ruilen.

Nadere voorwaarden:

- 1) De woning wordt helder omschreven en met foto’s van woning en straat, gegevens bouwkundige staat, wel/niet VvE (en positie huurders daarin), E label, wel/geen aardgas,

uitleg van de contractvorm en info over de wijk en wijkvoorzieningen op de veiling geplaatst

- 2) Aan het veilen gaat een bezichtigingsmiddag vooraf, en
- 3) Aanvaardingsplicht na de 'koop'. Dat is, mits aan 1) en 2) is voldaan, redelijk.

Uiteraard hoort daar dan weer een hardheidsclausule bij en een sanctie als vervallen van bijvoorbeeld de helft van je geboden inschrijfduur en/of administratieve lasten boete.

Woonruimte i.p.v. woningruimte, want je kan bij de start alle aanbod van zelfstandige en onzelfstandige en tijdelijke woonruimte van sociale verhuurders combineren. Het feit dat een woonruimte slechts een gebruiksovereenkomst is of een tijdelijk contract kan de woonruimtezoekende meewegen bij zijn of haar bod. Woningdeelgroepen, friendscontracten, woongroepen en wooncoöperaties kunnen een nieuwe deelnemer zoeken. Er zijn circa 10 tijdelijke contractvormen op grond van de leegstandwet en circa 10 daarbuiten. Bij de minst gewilde woningen of gebruiksovereenkomsten kun je als verhuurder (binnen afgesproken kaders) bij dreigende leegstand inschrijfduur bieden. Een deel van de tijdelijke contractvormen levert als voordeel snellere entree op de (Amsterdamse) woningmarkt, een deel is gericht op reserveren van specifieke doelgroepwoningen (groot, rolstoel) voor die doelgroep, een deel is een voorwaardelijke 'tweede kans' contract voor overlastgevers of voor een testperiode bij uitstroom uit vormen van begeleid wonen/opvang en een deel is voorkomen leegstand in verschillende situaties. Urgentie kan ook minder digitaal. Je kan inschrijfduur 'meegeven' en daarmee sturen op welk deel van de woonruimtemarkt de urgente terecht kan. Via labels kan je nog steeds bijzondere met extra investeringen tot stand gekomen delen van de voorraad reserveren voor de beoogde doelgroep en inwoners op een deel van de voorraad voorrang geven.

In de woonvisie kan worden vastgelegd voor welke segmenten de gemeente voorrang/reservering voor een doelgroep wil en welk type aanbod daarvoor wordt gereserveerd. De gemeente kan ook bepalen hoeveel van de woonruimte voorraad wat haar betreft via een of andere van de meest wenselijke vormen van tijdelijk contract wordt verhuurd. Voorrang, urgentie of voldoende inkomen is nog altijd via de voorwaarden te sturen. E.e.a. wordt dan vastgelegd in prestatieovereenkomsten of vergunningsbeleid plus handhaving.

Het aanbod moet goed omschreven zijn volgens een protocol met informatie over de woonruimte, al dan niet gedeelde voorzieningen of extra's, prijs (huur en servicekosten), energie prestatie (vergoeding), aardgasvrij ja/nee, toegankelijkheid, buurtwaardering, foto's. Kijkdagen voor de start van de bieding completeren de informatiefase. Met de huidige stand ICT kan stap voor stap de informatie worden versterkt. Ontwikkelingen als BIM en simpele videotjes uploaden over de woonruimte en buurt ondersteunen dat. De ex-bewoners kunnen commentaar geven, de burens zich laten zien e.d.

Het model maakt mogelijk meer van de woonruimte transparant via het systeem te verhuren. Vorig jaar liep maar 5.700 (!) van de 20.000 corporatie contracten per jaar via Woningnet. Studentenwoningweb en directe toewijzing urgenten en statushouders in speciale woongebouwen zullen de belangrijkste oorzaak zijn.

Steeds meer woningaanbod kan in het systeem worden opgenomen:

- Vrije sector corporaties, nu eigen site en Rooftrack
- Particulier sociaal. Nu makelaarslijsten, bemiddelingsbureaus, via via
- Particulier vrije sector. Nu als hierboven + Funda, Rooftrack (groot professioneel)

Afhankelijk van de ontwikkeling van de prijsgrens van het gereguleerde deel kan een deel van de middenhuur hier ook ondergebracht worden. Voor corporaties kan dat vrijwillig, nieuwbouw particulier wellicht via de tender. Nu al bieden corporaties voorrang aan doorstromers uit de eigen sociale voorraad. In ieder geval is dat deel vrij makkelijk in het systeem onder te brengen. Desnoods kan in dit deel nog eenmalig aantoonbare woonduur worden ingezet naast inschrijfduur als men zich niet heeft ingeschreven vanwege te hoog inkomen voor de sociale corporatiesector.

Over de andere onderdelen moet langer worden nagedacht, maar aan de vergunningplichtige sociale particuliere sector zou deelname aan het systeem kunnen worden opgelegd. Verleiding, overtuiging is uiteraard wenselijker. Daarbij zal het gaan om de mogelijkheid selectie van 'betrouwbare' huurders. Dat laten we nu 'onder water' gebeuren.

Ik zou het graag als een van de modellen in Amsterdam ingevoerd zien. Voor de bewoners die er moeite mee hebben, zoals ook nu met Woningnet heeft !WOON een infrastructuur met haar woonruimtespreekuren (voorheen woningnetspreekuren). Die zullen overigens meer nodig zijn als de gemeentelijke en corporatievoorstellen worden ingevoerd.

Met vriendelijke groet,

Eef Meijerman