

Verenigd Vogeldorp
info@verenigdvolgeldorp.nl



Datum • 4 september 2020
Voor informatie • Lidy van der Schaft
Onderwerp • reactie De Key bewonersenquête

Geachte heer

Dank voor het delen van het conceptverslag van de bewonersenquête. De Key complimenteert Verenigd Vogeldorp met de professioneel opgezette en zorgvuldig uitgevoerde enquête. De enorm hoge respons illustreert de betrokkenheid van Vogeldorpers, zowel huurders als eigenaren, bij hun dorp. Door het hoge aantal deelnemers wordt de dynamiek die schuilgaat áchter allerlei buurtgemiddelden zichtbaar. De enquête staat in een lange traditie van wetenschappelijke interesse voor de tuindorpen in Amsterdam Noord. Het is uniek dat de sociale dynamiek in een buurt over zo'n lange periode gevolgd kan worden. De resultaten zijn een waardevol startpunt om op te nemen in het complexplan dat De Key komend jaar voor Vogeldorp maakt. Onze collega Tim Jansen is hiervoor uw contactpersoon.

De resultaten

De resultaten van de enquête wijzen in de eerste plaats op een grote tevredenheid met de groene en dorpse woonomgeving en sterk ontwikkelde gemeenschapszin onder de Vogeldorpers. Ontevredenheid richt zich op verkeersoverlast, geluidsoverlast, en rommel in de openbare ruimte. Een deel van de respondenten vreest dat de sociale cohesie in Vogeldorp in de toekomst door de instroom van woonstarters en de opkomst van particuliere verhuur ondermijnd wordt. Ook wijzen de resultaten erop dat woningeigenaren zich beter geïnformeerd voelen dan de huurders. De huurders hebben het gevoel minder invloed te hebben op de toekomst van hun dorp.

Onze reactie

Eerder onderzoek op basis van registratiegegevens van de Gemeente Amsterdam en De Key¹ toont de veerkracht van Vogeldorp aan. Tussen 2002 en 2018 is de leefbaarheid toegenomen van 'zeer onvoldoende' tot 'zwak'.² Vogeldorp is één van de buurten waar de instroom van veel 'kwetsbare huishoudens' samen is gegaan met een snelle stijging van de leefbaarheid. De sterke sociale cohesie binnen het dorp en de aanwezigheid van 'dragende bewoners' (onder andere de huurderscommissie en Verenigd Vogeldorp) kan hierin een belangrijke verklarende factor zijn.

¹ Quickscan Leefbaarheid, Circusvis

² Leefbarometerscore



De huidige sociale dynamiek is mede ontstaan dankzij en ondanks het beleid van De Key. In 1999 heeft De Key Vogeldorp overgenomen van Woningbedrijf Amsterdam. Om de woningen te redden van sloop is een grootschalige renovatie uitgevoerd. Deze renovatie kon alleen bekostigd worden door woningen te verkopen. De woningen waren gewild door het type woning, de plek en de prijs, ongeveer 85.000 euro. Door de snel toenemende populariteit van stadsdeel Noord zijn de prijzen vanaf 2014 enorm gestegen tot +/- 300.000 euro en is de omloopsnelheid van de woningen hoger dan door iedereen te voorzien was. In plaats van vooral alleenstaanden, hebben kapitaalkrachtige gezinnen hun intrek genomen in de woningen. Zij verhuizen vaak na een aantal jaar weer, wanneer een (tweede) kind op komst is. Sinds 2016 reserveert De Key alle huurwoningen voor woonstarters. Zij behoren, net als veel oudere bewoners van Vogeldorp, tot de doelgroep van de sociale huur. Op deze wijze maakt De Key het mogelijk dat ook jonge woningzoekenden kans hebben in Amsterdam en dus ook in Noord en in Vogeldorp kunnen wonen.

De woonstarter

De Key heeft in 2015 gekozen voor de woonstarter omdat het voor deze doelgroep het moeilijkst is (een betaalbare) woning in Amsterdam te vinden. In januari is een mooi artikel geschreven door Peter Hendriks³ dat nog eens onderbouwt dat wij een keuze hebben gemaakt die aansluit bij waar een grote behoefte ligt en waar wij als De Key antwoord op willen geven.

De Key gelooft dat het huisvesten van woonstarters ook past binnen de identiteit van Vogeldorp. Door het woonoppervlak zijn de woningen niet geschikt voor gezinnen. De steile trappen maken de woningen niet geschikt voor ouderen die op zoek zijn naar een passende woning. De ouderen die nu met veel plezier in Vogeldorp wonen zijn gewend aan de steile trap en nemen die op de koop toe. In 1918 werd de buurt gebouwd als tijdelijk toevluchtsoord voor arbeiders die de armoede van de Amsterdamse binnenstad ontvluchtten. Door onderlinge steun en hechte sociale netwerken konden zij vooruitkomen in het leven. Vogeldorp is nog steeds een zorgzame en sociale buurt met betrokken bewoners. Zo'n gemengde en inclusieve community is de hoeksteen van een aantal nieuwbouwprojecten die de Key voor Woonstarters bouwt, zoals Lieven in Nieuw West en Elzenhagen in Noord. We experimenteren in deze complexen met zelfbeheer en zelforganisatie om de betrokkenheid van de huurders te benutten en mogelijk te vergroten en sociale netwerken te versterken. Van deze experimenten en van het toenemende aantal woonstarters in Vogeldorp leren we hoe woonstarters samenleven met andere bewonersgroepen. We gebruiken de opgedane lessen om 'dragende' en 'vragende' groepen met elkaar in contact te brengen en in balans te houden om de betrokkenheid in Vogeldorp te behouden en vergroten.

Ontwikkelingen⁴

Op basis van het voorspelde aantal verhuizingen in de komende jaren, verwacht De Key dat in 2030 50% van De Key huurders van Vogeldorp bestaat uit woonstarters. Op dit moment wonen er 10 woonstarters in het dorp. Bovendien hebben wij de afgelopen jaren een aantal (jonge) kwetsbare huishoudens een woning kunnen aanbieden, één van onze kerntaken. De toename van het aantal woonstarters heeft invloed op de sociale dynamiek in de buurt. Er is bezorgdheid over de 5 jaar contracten waarbij ervanuit wordt gegaan dat deze huurders per definitie minder betrokken zijn. Onze startblokken geven een ander beeld. Betrokkenheid is persoonsgebonden, de één heeft het meer in de genen dan de ander en dat is door alle doelgroepen heen. De enquête laat zien dat de eigenaren mobieler zijn, terwijl juist ook onder deze groep veel betrokkenheid wordt ervaren. Wel hebben ons signalen bereikt over overlast van kwetsbare huishoudens door bijvoorbeeld slecht onderhouden tuinen. Wij hopen oprecht dat juist de bewoners met elkaar het gesprek aangaan bij ervaren overlast

³ Peter Hendriks, Jongeren achteraan in de rij voor een corporatiewoning, Follow the money, artikel bijgevoegd

⁴ Vastgoedkenmerken Vogeldorp, bijlage bijgevoegd

en door het gesprek met elkaar tot aanvaardbare oplossingen komen. De Key volgt de balans tussen vragende en dragende bewoners en heeft in haar woonbeleid gekozen voor een gelijke verdeling van de beschikbare woningen tussen de primaire doelgroep (inkomen tot de huurtoeslaggrens) en de secundaire doelgroep (inkomen tot 43.000 euro). Hiermee dragen wij bij aan een inclusieve stad en inclusieve buurten met een gevarieerde leefbaarheid.

De enquête laat ook zien dat de meeste bewoners het wonen in een tuindorp als een voorrecht ervaren: een groene omgeving met zorgzame burens. Het wonen in een tuindorp brengt ook plichten met zich mee: de buitenruimte netjes houden en omkijken naar de andere bewoners. Vormen van zelfbeheer of zelforganisatie en een grotere stem van huurders in de VvE kunnen bijdragen aan de grote betrokkenheid van alle bewoners bij Vogeldorp en dat is onderdeel van de koers van De Key. Wij ondersteunen dit dan ook van harte en geven dit graag een plaats in het te maken complexplan. De Key beschikt al over VvE participatiebeleid dat in nauwe samenwerking met Arcade, de huurderskoepel, is gemaakt. Dat kan één van de antwoorden zijn voor de gevoelde informatieachterstand bij huurders. De huurders in Vogeldorp hebben al inspraak in de VvE. Met de huurderscommissie wordt de agenda van de algemene ledenvergadering doorgenomen en wordt afgestemd wat De Key gaat stemmen. Ook gaat er een vertegenwoordiger van de huurderscommissie mee naar de ALV. Er is dit jaar een uitgebreid verslag van de ALV van de VvE naar al onze huurders gestuurd. Daar zijn veel positieve reacties op gekomen van huurders en andere betrokkenen.

Overlast

Het woonplezier van Vogeldorpers kan verder vergroot worden door het verminderen van overlast. Hier ligt een taak voor de gemeente en De Key, maar vooral ook voor de bewoners zelf. In veel opzichten is Vogeldorp verenigd, maar in sociaaleconomisch opzicht en wat informatiepositie betreft, verschillen huurders en kopers (sterk) van elkaar. Dit is een uitdagende conclusie uit het verslag gezien ons streven om bij te dragen aan een ongedeelde en inclusief Amsterdam. Een inclusieve stad biedt een fijne woonplek aan jong en oud, hoog- en laagopgeleid, bijstandontvangers en grootverdieners, geboren en getogen Amsterdammers en oorlogsvluchtelingen, studenten en werkenden, zelfredzamen en zij die zelfstandig leren wonen vanuit een instelling. Door het zorgzame en sociale karakter van Vogeldorp is er ruimte voor verschillende bewonersgroepen om zich thuis te voelen, zonder elkaar overlast te bezorgen. Ook dat is een interessant onderwerp voor gesprek, hoe doen jullie dit met elkaar?

Het complexplan

U vraagt De Key de uitkomsten van de bewonersenquête te betrekken bij het te maken complexplan en dat juichen we alleen maar toe. Het is prachtig materiaal voor u maar zeker ook voor ons. Deze reactie is samen met een aantal collega's gemaakt en zij nemen dit ook mee in hun contacten met u. Nogmaals dank en heel veel succes met de uitwerking van de resultaten!

Met vriendelijke groet,
Woonstichting De Key

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lidy van der Schaft', written over a horizontal line.

Lidy van der Schaft
Directeur Wonen

Vastgoedkenmerken Vogeldorp

aantal eenheden	167
woningen	129
berging	32
BOG	6

Oppervlakte WWS / Aantal kamers

	1 en 2 kamers	3 kamers	4 kamers	Eindtotaal
< 61	26	96	1	123
61-71	1	5		6
Eindtotaal	27	101	1	129

Huidige situatie

Leeftijd huidige huurders

<33	15
33-50	30
50-70	60
>70	24
Eindtotaal	129

huidige huren

< 432,51	41	32%
433 - 619	45	35%
619-663	21	16%
663 - 737	13	10%
737 - 875	9	7%
Eindtotaal	129	100%

Iopende huurcontracten

regulier (onbepaalde tijd)	117	91%
begeleid wonen met proeftijd	2	2%
jongerencontract	10	8%
totaal	129	100%

Strategie

doorexploiteren	100%
-----------------	------

huurbeleid (streefhuren)

lage aftoppingsgrens	34	26%
secundaire doelgroep	89	69%
vrije sector	6	5%
totaal	129	100%

doelgroepwoning

jongerenwoning	120	93%
voorrang kleine gezinnen (regulier)	3	2%
vrije sectorwoning	6	5%
totaal	129	100%

Jongeren achteraan in de rij voor een corporatiewoning

PETER HENDRIKS

4 CONNECTIES

151 BIJDAGEN

AA

Het sluiten van verzorgingshuizen door het kabinet-Rutte II en het afschuiven van de huisvesting van spoedzoekers en statushouders op de woningcorporaties, hebben het tekort aan sociale woningen voor jongeren verder vergroot. De komende jaren zullen de wachtlijsten nog langer worden. Er is veel te weinig nieuwbouw om aan de toegenomen vraag naar sociale woningen te voldoen. Vooral starters zijn daarvan de dupe.

DIT STUK IN 1 MINUUT

- De meest actieve zoekers naar sociale huurwoningen behoren tot de leeftijdsgroep van 18 tot 35 jaar, maar hun kansen op een betaalbare woning zijn het kleinst
- Corporatiehuurders zijn gemiddeld ouder geworden: was in 2012 nog 13 procent van alle huurders van een corporatiewoning jonger dan 35, in 2018 was dat nog maar 11 procent.
- Een van de hoofdoorzaken: het sluiten van verzorgingshuizen door het kabinet Rutte II. Ouderen blijven langer in hun sociale woning wonen. Daardoor stagneert de doorstroming.
- Ook door de toewijzing van sociale woningen aan zoekenden buiten de wachtlijsten om – aan statushouders en zogeheten ‘spoedzoekers’ – neemt de wachttijd voor een woning in vooral de stedelijke gebieden toe.

- Door demografische en economische factoren neemt de vraag naar sociale huurwoningen de komende decennia eerder toe dan af. De nieuwbouw blijft vooralsnog achter op die toename. Vooral jongeren worden daardoor getroffen.

LEES VERDER

Maaike (27) uit Arnhem staat al bijna zeven jaar ingeschreven als woningzoekende. Na haar studie psychologie in Nijmegen is ze weer bij haar ouders ingetrokken. Ze kijkt elke dag op de site van Entree, het regionale woningverdelingsstelsel, en reageert op interessante woningen. Ook doet ze regelmatig mee met de verloting van corporatiewoningen. Het leverde tot nu toe allemaal niets op: zeven jaar op de wachtlijst is domweg te kort om kans te maken.

Bernard uit Utrecht zit in hetzelfde schuitje. Hij is 24 jaar en ook hij woont nog thuis. Een vriend heeft hem een kamer aangeboden die binnenkort vrijkomt in zijn studentenhuis, maar Bernard werkt al en heeft geen zin om op zijn leeftijd alsnog in een studentenhuis te gaan wonen. Hij kijkt regelmatig op WoningNet — hij staat zes jaar ingeschreven — en loot soms mee. Tot nu toe zonder succes.

Laagste successcore

Het is voor iedereen met een laag inkomen de laatste jaren lastiger geworden om een sociale huurwoning te bemachtigen en dat zie je vooral terug aan de oplopende zoekduur in stedelijke regio's. Volgens het RIGO-rapport [De stand van de Woonruimteverdeling](#) (2019) liep in Zuid-Kennemerland, met Haarlem als grote stad, de zoekduur op van 3,9 jaar in 2014 tot 5,3 jaar in 2018. In de regio Utrecht, met uiteraard Utrecht als grote stad, liep de zoekduur in die periode op van 3,6 jaar tot 4,4 jaar.

De jongeren, als grootste groep woningzoekenden, hebben daarvan het meest last. Hoewel de leeftijdsgroep van 18 tot 35 jaar veruit de meeste actieve zoekers levert, is juist deze groep bijzonder slecht vertegenwoordigd onder de corporatiehuurders.

Volgens het rapport [Ruimte voor Wonen](#) (2019) van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties was landelijk in 2018 maar 11 procent

van alle huurders van een corporatiewoning jonger dan 35. In 2012 was dat nog 13 procent. De leeftijdsgroep 18 tot 35 is dan ook de leeftijdscategorie met de laagste successcore bij het vinden van een corporatiewoning. En dan geldt binnen die groep ook nog dat hoe jonger je bent, hoe moeilijker het is om een woning te vinden.

In het eerder genoemde rapport *De stand van de Woonruimteverdeling* staat ook een kaart met daarop de gemiddelde inschrijfduur en de zoekduur per regio aangegeven. Blijkens die cijfers verloopt de zoektocht naar een sociale woning vooral in de gewilde verstedelijkte gebieden zeer moeizaam. Dat geldt vooral voor de noordelijke Randstad, Midden-Nederland en delen van Brabant.

WoningNet is een organisatie die woningverdeelssystemen runt voor woningcorporaties. In het rapport *De stand van de Woonruimteverdeling* wordt onder meer op basis van de data van WoningNet bekeken hoe de zoektocht naar een sociale woning verloopt voor de verschillende leeftijdsgroepen. RIGO heeft de ontwikkelingen op dat vlak in 2018 voor de regio's Drechtsteden, Groningen, Hengelo, Utrecht en Zuid-Kennemerland naast elkaar gezet. De uitkomst is steeds dat de groep van 23 tot 35 jaar het grootste aantal woningzoekenden heeft, maar dat hun slaagkans aanzienlijk lager is dan die van de ouder leeftijdsgroepen. Vooral de groep boven de 65 is heel succesvol. Hun slagingspercentage is tot wel twee keer zo hoog als dat van jongeren.

Verdelingscircuit

In de regio Utrecht is goed zichtbaar hoe groot de verschillen zijn. Door de grote druk op de woningmarkt is het probleem daar extra nijpend. Zo'n 63 procent van de actief zoekenden is in deze regio tussen de 18 en 35 jaar. Daarvan vond in 2018 16,1 procent een corporatiewoning. De 65-plussers maken maar 7 procent uit van alle zoekenden, maar daarvan vond in 2018 maar liefst 28 procent een nieuwe woning. Daarbij steekt dat percentage van 16,1 procent van de groep tot 35 jaar erg schril af. De onderstaande staafdiagram laat de verschillen duidelijk zien.

Ook in de overige vier door RIGO bestudeerde regio's is die trend van achter het net vissende jongeren duidelijk zichtbaar. Alleen de percentages verschillen.

Zelfstandig wonen

Die groep jongere woningzoekenden is niet alleen groot ten opzichte van de andere leeftijdsgroepen, maar verkeert vaak in een andere situatie dan de meeste ouderen die reageren op een woning. Van alle in het land actieve woningzoekenden bleek in 2015 uit een enquête van RIGO voor het rapport [Wachten, Zoeken, Vinden](#) (2016), 28 procent naar een woning te zoeken om zelfstandig te kunnen gaan wonen. Dat zullen bijna allemaal jongeren zijn. Het zijn de Maaikes en de Bernards.

Andere belangrijke motieven voor actief zoeken naar een sociale woning zijn bijvoorbeeld onvrede over de huidige sociale woning of over de buurt, het verlangen om dichterbij het werk te wonen en een verandering van gezinssamenstelling, bijvoorbeeld als er kinderen op komst zijn. Dat zijn motieven van mensen die al een woning hebben en op zoek zijn naar iets dat beter bevalt of past. Dat is toch een andere categorie dan jonge starters die met lege handen aankomen.

Minder uitstroom

Natuurlijk hebben jongeren vrijwel altijd minder inschrijffaren dan ouderen en dat verkleint de kans op een woning. Dat is altijd zo geweest. Los daarvan zijn er echter enkele recente ontwikkelingen die het extra moeilijk hebben gemaakt voor starters om een corporatiewoning te bemachtigen.

Een zeer belangrijke structurele oorzaak voor de teruggelopen slaagkans voor jonge starters, is het op grote schaal sluiten van verzorgingshuizen. Onder Rutte II en III is dat volop gebeurd. Bij het Kunduzakkoord in het voorjaar van 2012 tussen de ChristenUnie, VVD, CDA, D66 en GroenLinks werd besloten 800 verzorgingshuizen te sluiten. Volgens berekeningen van Bureau Berenschot uit 2013 zou dat 55.000 plaatsen kosten. Ondertussen wordt meestal gerekend met een daling van 65.000 plaatsen. Dat houden we ons aan. PVV-Kamerlid Fleur Agema, die zich al zes jaar vastbijt in het dossier en er een boek over heeft geschreven, sprak op 12 juni 2019 in een debat zelfs over een verlies van 80.000 plaatsen. Het CBS houdt het aantal al lang niet meer bij.

Die bezuinigingen werden gerechtvaardigd met de introductie van het concept van de [‘participatiesamenleving’](#). Tegenwoordig is het de bedoeling dat mensen zo lang mogelijk thuis blijven wonen en door hun omgeving worden verzorgd. Dat heeft enorme gevolgen voor de corporatiesector. In het hoogste leeftijdssegment is nu veel minder uitstroom uit de corporatiesector dan een paar jaar geleden.

DOSSIER: DE NIEUWE WONINGNOOD

Nederland kampt met een groeiende woningnood. Honderdduizenden trekken naar de steden, en het lukt de verantwoordelijke gemeenten niet om de toestroom op te vangen. Dat die binnenlandse migratie eraan zat te komen was al heel lang bekend. Waarom zijn gemeenten dan niet veel beter voorbereid? Wie profiteren er van deze trend? En wat zijn de oplossingen?

Wil je op de hoogte blijven? Volg dit dossier, dan sturen we je een seintje als er een nieuw artikel online staat.

LEES VERDER

Volg dit dossier en krijg een seintje bij een nieuw artikel.

INSCHRIJVEN

Ruim driekwart van de hurende 65-plussers woont in een corporatiewoning. Die mensen blijven nu veel langer een woning bezet houden. Kortom: door het afschaffen van de verzorgingshuizen blijven dus zo'n 45.000 sociale woningen nu langer bewoond door ouderen. Door de toenemende vergrijzing wordt het aantal woningen dat wordt bewoond door 65-plussers alleen maar groter en die stromen nauwelijks meer door. Daarvan zijn vooral de starters de dupe.

Bijbouwen

Dat afschaffen van verzorgingshuizen had dus eigenlijk gepaard moeten gaan met de bouw van zeker 45.000 extra nieuwe woningen. Door het sluiten van verzorgingshuizen blijven er immers 45.000 extra sociale woningen bezet. Dat bijbouwen is door onder meer de verhuurdersheffing die de woningcorporaties is opgelegd en een gebrek aan binnenstedelijke bouwgrond veel te weinig gebeurd. Als je het saldo van sloop, verkoop en nieuwbouw berekent, is er volgens

corporatiekoepel Aedes de afgelopen twee jaar een [daling](#) van het totale woningbestand van 10.000 geweest.

Landelijk is volgens cijfers van Aedes ongeveer een derde van de bewoners van corporatiewoningen boven de 65 jaar. Het einde van de vergrijzingstrend is ook nog lang niet in zicht.

Volgens [prognoses](#) van het CBS stijgt het aandeel 65-plussers in de bevolking van 19 procent eind 2019 naar een maximum van bijna 26 procent rond 2040, ofwel 3,3 miljoen mensen van de 19 miljoen inwoners die ons land dan telt. Het huurdersbestand van woningcorporaties vergrijst mee.

Spoedzoekers en statushouders

Een andere reden waarom jongeren moeilijker aan een woning komen, is de huisvesting van statushouders en zogeheten spoedzoekers. Een deel van die laatste groep bestaat uit mensen die uit instellingen van maatschappelijke opvang weg moeten. Dat zijn allerlei instellingen die mensen huisvesten met psychische en maatschappelijke problemen. Ook mensen die in de gevangenis hebben gezeten, horen ertoe. Net als ouderen zo lang mogelijk zelfstandig moeten blijven wonen, moeten ook de maatschappelijke en psychiatrische probleemgevallen zoveel mogelijk op zichzelf wonen. Ook dit was een bezuinigingsmaatregel van het kabinet Rutte II waarvan de uitvoering werd overgelaten aan de woningcorporaties.

De hoeveelheid woningen die buiten de wachtlijst om aan statushouders en spoedzoekers worden toegewezen, is substantieel, vooral in de grote steden. Uit een enquête in de [De stand van de Woonruimteverdeling](#) onder een groot aantal woningcorporaties blijkt dat zij door de bank genomen meer dan 20 procent aan spoedzoekers en statushouders toewijzen. De verschillen blijken overigens groot per corporatie, bij enkele corporaties is het zelfs meer dan 60 procent. Landelijk bekeken ligt het aantal toewijzingen buiten de lijst om gemiddeld onder de 20 procent. De nieuwe verhuringen bedragen volgens het Sectorbeeld 2017 per jaar circa 200.000. Dat komt dus neer op 40.000 spoedzoekers. Volgens een [rapport](#) van Onderzoeksbureau Companen uit 2016 gaat 34 procent van de nieuwe verhuringen naar echte starter, dus landelijk iets meer dan 65.000.

In een aanzienlijk deel van de buiten de wachtlijst om toegewezen woningen kwamen voorheen starters onder de 35 jaar terecht. Vooral mensen die nog geen corporatiewoning bewonen hebben last van dat toewijzen aan mensen zonder inschrijfduur. Ze moeten langer wachten voor ze aan de beurt zijn. Schaarste vertaalt zich in de corporatiesector immers in langere wachttijden.

EN DE SCHEEFHUURDERS DAN?

Zijn de problemen niet gewoon opgelost als alle ‘scheefhuurders’ eruit worden gegooid? Stef Blok presenteerde dat toen hij minister van Wonen was in het kabinet Rutte II immers als de oplossing voor de sociale huisvesting. Regeringspartij VVD ziet dat nog steeds als [de](#) oplossing.

Zo simpel ligt het echter niet, stelde ik in mijn analyse [De scheefhuurder is een bedachte vijand](#) vast. In een sector met 2,1 miljoen sociale woningen zitten volgens het eerdergenoemde rapport *Ruimte voor Wonen* circa 213.000 scheefhuurders. Dat aantal hangt erg af van de definitie, maar laten we dit getal aanhouden. Een steeds groter deel van die scheefhuurders is in feite geen scheefhuurder meer. Door een reeks inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn hun huren ondertussen vaak ver boven de liberalisatiegrens - zeg maar de maximale sociale huur - van 720 euro gestegen. Ze betalen nu dus huren die bij de vrije sector horen.

Verder wordt er bij scheefhuurders alleen gekeken naar het bruto inkomen, maar als je op basis van Nibud-normen compenseert voor het aantal kinderen van een huishouden, of kijkt naar de fiscale effecten van het één- of tweeverdiener zijn, dan is het budgettair eigenlijk vaak goed te rechtvaardigen dat die mensen in een sociale woning zitten.

Maar afgezien daarvan is het een feit dat de vrije sector veel te weinig huurwoningen aanbiedt die qua huur aansluiten op de corporatiesector. Het aanbod is simpelweg veel te klein. Kortom, veel van die scheefhuurders zijn budgettair gezien eigenlijk sociale huurders, of zitten door gebrek aan alternatieven opgesloten in de sociale sector.

LEES VERDER

Doelgroep krimpt niet langer

Dat extra beroep op sociale woningen zou geen probleem zijn als de categorie Nederlanders die recht heeft op een sociale woning geleidelijk zou afnemen, beredeneerden beleidsmakers. Door het stijgende opleidingsniveau en hogere inkomens zou de behoefte aan sociale huisvesting vanzelf dalen.

Dat blijkt echter niet het geval. Peter Boelhouwer, hoogleraar Housing Systems aan de TU Delft, zei daarover op het door TU Delft en onderzoeksorganisatie Platform 31 georganiseerde Wooncongres van 4 december 2019: 'De doelgroep van het beleid voor corporaties krimpt niet langer, maar stijgt juist weer. Dat komt zowel door demografische als economische ontwikkelingen.' Met andere woorden, naast vergrijzing en immigratie, vergroten ook de toegenomen inkomen- en baanonzekerheid en stagnerende lonen de doelgroep waarop corporaties zich richten.

De observatie van Boelhouwer betekent dat zolang de woningcorporaties niet voldoende bijbouwen, er nog minder sociale woningen beschikbaar komen voor jongeren en andere groepen die dringend behoefte hebben aan sociale huisvesting. Voor een corporatiewoning zal daardoor een steeds langere inschrijfduur noodzakelijk zijn.

Schaarste verdelen

Op grote schaal bijbouwen van sociale woningen zit er voorlopig niet in, dus rest corporaties niet veel anders dan de schaarste te verdelen. De meeste grote corporaties doen dat door de doorstroming aan te moedigen. Mitros in de regio Utrecht heeft bijvoorbeeld een regeling waarbij mensen die een te koop staande corporatiewoning willen kopen, voorrang krijgen als ze een sociale huurwoning achterlaten. Ook het verloten van woningen onder de woningzoekenden, ongeacht het aantal jaren dat iemand staat ingeschreven, biedt jongeren een kans om toch een woning te bemachtigen. In de gemeente Utrecht wordt tussen de 10 en 20 procent op die manier aangeboden, maar die maatregel levert echter niet opeens meer woningen op voor jongeren.



Mitros wijst er ook op dat er speciale projecten en woonvormen zijn voor jongeren, zoals Place2BeU en de Nieuwe Eyk, beide woongebouwen voor zowel reguliere bewoners, statushouder als uitstromers uit instellingen voor maatschappelijke opvang. Het idee achter die projecten is dat er een community ontstaat. Daar moet je als jonge woningzoekende natuurlijk wel zin in hebben.

Ook zijn er in de regio Utrecht corporaties die speciale jongerencontracten hebben. Het gaat dan om appartementen die zijn gereserveerd voor de groep tussen 18 en 29 jaar.

Linksom of rechtsom komt het erop neer dat elke maatregel alleen maar leidt tot het verdelen en het verschuiven van de pijn. Er is maar een werkelijke oplossing en dat is op grote schaal bijbouwen. Gemeenten hebben nu van minister Kajsa Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de opdracht gekregen om jaarlijks tussen de 10.000 en 15.000 tijdelijke appartementjes te bouwen. Ze mogen uiterlijk 15 jaar blijven staan. Dat zal zeker enig tijdelijk soelaas bieden. Maar het is niet genoeg. Daarvoor is het nodig dat er op korte termijn en op grote schaal reguliere woningen worden gebouwd. Totdat die extra 200.000 tot 300.000 woningen er zijn, zullen vooral jongeren de dupe blijven van het falende woningmarktbeleid.