

Sociale verhuur taak van overheid

Verschenen in Trouw 10 maart 2012

Dat de Tweede Kamer een enquête wil houden naar woningcorporaties is een goede zaak. Het kan niemand zijn ontgaan dat er misstanden zijn. Vestia is niet de laatste in de rij van tekortschietende sociale verhuurders. Ik hoop wel dat er bij die enquête ook aandacht zal zijn voor de rol van de overheid zelf in het ontstaan en het oplossen van de problemen in de sector. Sociale verhuur is in de jaren '90 nogal ondoordacht overgelaten aan de corporaties, die zich als sociale marktpartijen moesten gaan gedragen. Daarbij werd het overheidstoezicht op grote afstand geplaatst en grotendeels overgelaten aan de sector zelf. De expertise op het terrein van de volkshuisvesting is bij lokale overheden bijna helemaal verdwenen. Het lijkt mij bovendien goed dat tijdens de enquête niet alleen onderzoek wordt gedaan naar bedrijfsmatig toezicht en het opereren van topfunctionarissen bij corporaties, maar dat er ook, misschien zelfs vooral, aandacht is voor de relatie tussen verhuurders en huurders.

Voor deze relatie geldt eveneens dat het overheidstoezicht hierop momenteel onvoldoende is. Formeel hebben de meeste gemeenten op basis van de Huisvestingswet regels gesteld voor de woonruimteverdeling, maar deze taak worden vrijwel geheel uitgevoerd door de corporaties zelf. Wie een huis krijgt, en op basis van welk criterium, is een behoorlijk ondoorzichtig proces. Verantwoording hierover vindt alleen achteraf op kengetallen plaats. Of het allemaal echt goed en rechtvaardig gaat, valt soms te betwijfelen. Woningcorporaties zijn primair verhuurders en daarmee private rechtspersonen. Zij hebben een eigen belang bij een rustige, goed betalende huurder. Het publieke belang van een rechtvaardige woonruimteverdeling is voor hen ondergeschikt. Geen enkele gemeente maakt zich druk over wie er een huisvestingsvergunning krijgt; vaak zelfs krijgen huurders deze automatisch van de verhuurder bij het tekenen van het huurcontract. Dit probleem van vermenging van publieke en private taken wordt ook met de komende Huisvestingswet niet opgelost.

Een voorbeeld: op basis van niet in de wet voorkomende (en daarmee ontoelaatbare) gronden worden mensen gescreend, bijvoorbeeld door de wijkagent of een buurtcoach. Het Varaprogramma De Gids besteedde hieraan onlangs nog aandacht. Mensen die niet worden 'goedgekeurd', krijgen in een bepaalde wijk in Zeist geen woning omdat de wijkagent overlast verwacht. Misschien wel begrijpelijk dat een verhuurder zo redeneert, maar een dergelijke handelwijze is niet toegestaan en een bron van willekeur. Door het gebrekkige toezicht kan het voorkomen dat mensen die op zich wel recht hebben op een huis, maar die zich pas hebben ingeschreven, voorrang krijgen omdat zij iemand kennen bij de corporatie. Het klinkt als dorpspraat, maar het gebeurt nog steeds. Woonwebsites en aanmeldsystemen helpen daartegen maar gedeeltelijk. Om deze reden zou ik ervoor willen pleiten om bij de enquête ook aandacht te besteden aan het toezicht op de verdeling van schaarse sociale huurwoningen. Er moeten heldere regels komen met een goede rechtsbescherming voor huurders en woningzoekenden. De overheid is daarvoor verantwoordelijk.

Mr. dr. Caroline Raat deed promotieonderzoek naar de macht van woningcorporaties