

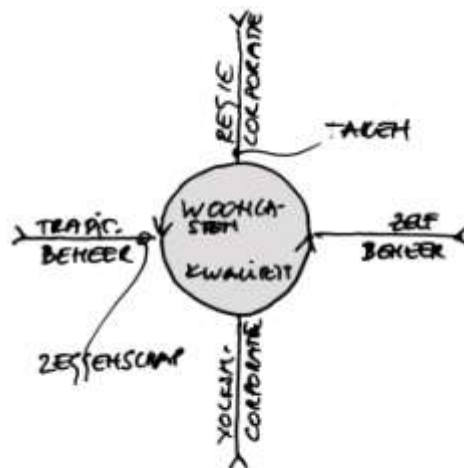
KENNISBANK 2013

OVERPEINZING: SCENARIO'S VOOR WONINGBEHEEDERS ALS ANTWOORD OP DE VRAAG

Auteur: Martin Liebrechts, 3 oktober 2013

Een belangrijk onderdeel van de te leveren kwaliteit in de toekomst op de (sociale) huurwoningmarkt, houdt nauw verband met de positie die corporaties gaan innemen. Nu de hele sociale huurwoningmarkt enigszins onder druk is komen te staan door de verhuurdersheffing en de extra huurverhogingen, in combinatie met de totale malaise op de woningmarkt, doet zich de vraag voor: Wat wordt de rol van corporaties en hoe gaat het met de zeggenschap van de huurder, mede in het licht van de toenemende markt van eigenaar-bewoners. Blijft alles zoals het was, krijgen we in de nabije toekomst te maken met de regiecorporatie, die de meeste uitvoerende taken uitbesteed, of neemt een meer volkshuisvestelijke benadering, die kan uitmonden in zelfbeheer, de overhand?

HET DRAAIT OM WOONKASTEN & KWALITEIT



© BOLWERK 2013, 613

Bij het begrip scenario's gaat het om de veronderstelde loop van de gebeurtenissen, in dit geval vooral op de markt van de sociale huurwoningen. Medio jaren tachtig van de vorige eeuw een dominante speler op de woningmarkt. Geleidelijk is ze in positie overvleugeld door de eigenaar-bewoners en sinds de liberalisering na 1990 is de ontwikkeling in het beheer van de sociale huursector alle kanten opgegaan; een diversiteit in posities is ingenomen. De vraag is waar nu op termijn van de bewonerszijde behoefte aan is. Uiteindelijk is alles toch begonnen om de bewoners een goede en betaalbare woning ter beschikking te stellen, waar hij/zij ook iets te zeggen heeft over het aanbod. Simpel gezegd, de verhuurder is er voor de huurder. Niet meer en niet minder.

De wijze waarop de vraag naar kwaliteitsaanpassing van woningen in de toekomst zal worden ingevuld, is mede afhankelijk van de beschikbare middelen (en de betaalbaarheid), de zeggenschap over de aanpassing en het aanbod vanuit de markt om het tot stand te brengen. En het energiegebruik is slechts een van de vele variabelen.

In geval van de woningmarkt gaat het minder over voorspellen en veel meer over het maken van keuzen, wat betrekking heeft op zeggenschap, financiering en hypotheekvorm, aanbod van producten en diensten, etc.