

Slecht rapportcijfer voor overleg met verhuurders

Huurdersorganisatie Huurdersorganisaties geven het overleg met hun woningcorporatie dit jaar niet meer dan een 5. In 2023 kregen de corporaties nog een 6,8.



Dit blijkt uit een onderzoek dat de Woonbond uitvoerde onder 119 huurdersorganisaties met een woningcorporatie als verhuurder. Vooral het gebrek aan overleg over de 'huursomstijging' (de gemiddelde huurverhoging van een corporatie) zorgde dit jaar voor veel ontevredenheid. Een van de deelnemers aan het onderzoek vatte het overleg met de verhuurder als volgt samen:

"Voor het gesprek begon, was het al klaar".

Verschuilen achter landelijke afspraken

Huurdersorganisaties hebben ervaren dat woningcorporaties zich verscholen achter de Landelijke Prestatieafspraken. Ten onrechte, wat de Woonbond betreft. Marcel Trip, beleidsmedewerker: "In de landelijke afspraken staat nergens dat het lokale overleg over de huursomstijging moet worden overgeslagen."

Lokaal overleg buitenspel gezet

Afgelopen mei werd duidelijk dat de branchevereniging van woningcorporaties Aedes de eigen leden heeft opgeroepen om dit jaar voor de maximale huurverhoging te kiezen. Daarmee zette Aedes het lokale overleg buitenspel. Onderlinge afspraken tussen corporaties staan dan boven het overleg met huurders.

Hoogte huursomstijging niet bespreekbaar

Dat de oproep van Aedes invloed had bleek wel uit het Woonbondonderzoek. Op de vraag of er overleg mogelijk was over de hoogte van de huursomstijging antwoordde maar liefst 70 % dat dit niet of nauwelijks het geval was.

Hoge gemiddelde huursomstijging

Ook de gemiddelde huursomstijging van dit jaar laat zien dat veel corporaties inderdaad voor het maximum hebben gekozen. De gemiddelde huursomstijging was 5,1%, becijferde Aedes. Dat is slechts 0,2% onder de maximale stijging. Het gemiddelde bij de huurdersorganisaties uit het Woonbondonderzoek lag op het maximum van 5,3%.

Commerciële verhuurders scoren 5,1

Ook 29 huurdersorganisaties met een commerciële verhuurder hebben meegedaan aan het Woonbondonderzoek. Zij gaven het overleg met hun verhuurder gemiddeld een 5,1. Dat is dus nét iets beter dan corporaties en ook iets beter dan in 2023. Vorige jaar kregen de commerciële verhuurders gemiddeld een 4,7.

Huurverhoging bij commerciële verhuurders

De commerciële verhuurders uit het Woonbondonderzoek vroegen dit jaar gemiddeld 5,3% huurverhoging voor woningen met een gereguleerde huurprijs en 4,2% voor vrijesectorwoningen.

Financiële rek eruit bij corporaties

Een aantal huurdersorganisaties liet weten dat hun woningcorporatie de maximale huurverhoging hard nodig heeft om nieuwe woningen te kunnen bouwen en bestaande woningen te verduurzamen. Volgens de Woonbond laat dit zien dat de financiële rek er bij sommige corporaties echt uit is. Maar dat moet niet worden opgelost door de huren maximaal te verhogen.

Niet alleen op bordje huurders

De Woonbond vindt dat het oplossen van het woningtekort en de nodige verduurzaming financieel niet alleen op het bordje van huurders terecht moet komen. Marcel Trip: "Minister Keijzer moet zorgen voor voldoende middelen voor woningcorporaties.

Op z'n minst moet ze kijken naar de hoge winstbelasting die corporaties betalen, terwijl ze helemaal geen winst uitkeren. Die belasting leidt tot minder nieuwbouw en renovatie en tot hogere huren."

Bron: Woonbond

19 juli 2024