

Terugblik themabijeenkomst betaalbaarheid van het wonen

Op 29 januari 2025 organiseerde het Huurdersplatform een themabijeenkomst voor de huurders van Woongood. Ruim 40 huurders en tien medewerkers van Woongood waren aanwezig in het Getij en gingen in gesprek over het thema betaalbaarheid. Wat is betaalbaarheid eigenlijk? Is het wonen nog betaalbaar? Hoe komt de huurprijs van een huurwoning tot stand, waarom is er een huurverhoging en waar liggen kansen om de woonlasten van huurders te beperken?

Betaalbaarheid is een subjectief begrip. Het beschrijft of iets financieel haalbaar is en dat verschilt natuurlijk per huishouden en is van diverse factoren afhankelijk.

1. Opening

Avondvoorzitter Eva Hordijk opent de bijeenkomst en heet iedereen van harte welkom. Het Huurdersplatform behartigt het belang van alle huurders van Woongood, is van en voor huurders, opereert onafhankelijk en vervult een brugfunctie tussen de huurders en de corporatie. Het platform bestaat inmiddels uit negen huurders. Het laatste toegetreden lid Manuel Meier stelt zich voor aan de zaal. Eva geeft vervolgens een terugblik op de activiteiten van het platform in 2024:

- Bijeenkomst huurverhoging en complexmatige verkoop.
- Bijeenkomst over renovaties en verduurzaming, hoe je dat doet in samenspraak met bewoners.
- Bijeenkomst dienstverlening en communicatie naar de huurder.
- Achterbanbijeenkomst over leefbare wijken 18 juni.
- Fietstocht met RvC, RvA en Woongood door Dauwendaele.
- Deelname aan overleg prestatieafspraken.
- Advies over tuinenbeleid.
- Bijeenkomst woonruimteverdeling.
- Lidmaatschap van de Woonbond.
- Advies over de algemene huurvoorwaarden.
- Samenwerkingsafspraken met Woongood.
- Bespreken binnengekomen vragen van huurders.



2. Inleiding over betaalbaarheid

Perry Hoetjes van adviesbureau RIGO uit Amsterdam is gastspreker en geeft een inleiding over betaalbaarheid en bespreekt daarbij het huishoudboekje van de corporatie.

Betaalbaarheid is een kerntaak van een corporatie: zorgen dat huurders betaalbaar kunnen wonen in een goede woning. De huur is de belangrijkste inkomstenbron van de corporatie. Daarmee betaalt ze onderhoud, kosten van verduurzaming en (de rentelasten van de financiering van) nieuwbouw. Een corporatie wil in de verre toekomst ook nog bestaan, dus een gezond huishoudboekje is nodig. Om dat te kunnen doen moet de huur meebewegen met de stijging van kosten van materialen, personeel, grond. Met een doordacht huurbeleid probeert Woongood er dus voor te zorgen dat wonen nu en in de toekomst betaalbaar is en blijft. Daarvoor voert de corporatie huurbeleid.

De minister voor Wonen bepaalt jaarlijks de maximale huurprijsstijging. Voor 2025 is die gesteld op een huursom van maximaal 4,5% en voor individuele woningen een half procent hoger.

Vanaf 2026 wordt de huursomstijging de maximale huursomstijging het gemiddelde van de inflatie van 2023, 2024 en 2025. Corporatie en huurdersorganisatie kunnen samen een ander lager percentage afspreken.

Het NIBUD (Nederlands Instituut voor Budgetvoorlichting) is een onafhankelijke stichting die informeert en adviseert over financiën van huishoudens. Het NIBUD heeft uitgerend dat de woonquote van huurders de afgelopen jaren is verbeterd. Huurders zijn gemiddeld een minder groot deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten, doordat inkomen en toeslagen zijn gestegen. Dit is echter een gemiddeld verhaal, voor de individuele huishoudens kan dit anders zijn of anders voelen.



In de 'Nationale Prestatieafspraken' hebben corporaties een fors nieuwbouw en verduurzamingsprogramma afgesproken met het Rijk. In die afspraken is ook een huurstijging opgenomen om die investeringen te betalen. Door de beperkte huurstijging en grote omvang van die investeringen krijgen corporaties het steeds lastiger en komt hun kerntaak in de toekomst in gevaar.

Vraag is of huurders en verhuurders niet worden uitgespeeld door de overheid? Wonen is immers een grondrecht en de Rijksoverheid zou naast de huurtoeslag zelf ook een bijdrage moeten leveren aan die nieuwbouw in plaats van het af te wentelen op de zittende huurders. De huurverhoging wordt daarmee steeds meer een principediscussie: moeten huurders betalen voor nieuwbouw en verduurzaming waar het hele land van profiteert?

Reacties uit de zaal

- Hogere huren zorgen voor meer inflatie en daarmee kunnen we voor hetzelfde geld steeds minder kopen.
- Lagere inkomens hebben het steeds lastiger. Naast de huur stijgen ook de prijzen van andere zaken zoals boodschappen en energie. De rek is er uit. De stille armoede groep wordt steeds groter.
- Als je met je inkomen net boven een bepaalde grens zit, ben je vaak duurder uit.
- Mijn woning is niet geïsoleerd, waardoor ik hoge stookkosten heb. Toch verhoogt Woongood elk jaar de huur, dat steekt me.
- Mijn woning heeft achterstallig onderhoud en toch verhoogt Woongood jaarlijks de huur.
- Mensen die heel lang wonen, behouden een lage huur. Nieuwe huurders krijgen een veel hogere huur.
- Kunnen de servicekosten worden verlaagd? Deze zijn met name bij nieuwbouw steeds hoger: tuin, filters ventilatie, verplichting basis- en pluspakket.
- EPV niet meer in verhouding tot opbrengst zonnepanelen bij nul op de meter woningen.
- De huren blijven stijgen, terwijl je voor dat geld makkelijk een hypotheekbedrag kan hebben voor een koopwoning. Kopers zitten met lagere maandlasten is de gedachte van huurders.



3. In gesprek over betaalbaarheid

Eva legt de zaal een aantal stellingen voor over betaalbaarheid. Hieronder staat de uitslag van de meningspeiling.

Stelling	Eens	Oneens
De huurprijzen van sociale huurwoningen zijn onredelijk hoog.	75%	25%
Hogere huurprijzen zijn noodzakelijk om het bouwen van nieuwe woningen mogelijk te maken.	10%	90%
Ik zou best een minder goed onderhouden woning willen als daar een lagere huurprijs tegenover staat.	10%	90%
Woongood moet het makkelijker maken om naar een betaalbare woning te verhuizen.	100%	0%
Het is niet eerlijk dat de huurprijs stijgt terwijl mijn woning steeds ouder wordt.	75%	25%
De opbouw van huurprijzen moet veel transparanter worden.	95%	5%

4. Advies voor betaalbaarheid

Vervolgens gaan aanwezigen in subgroepen in gesprek met elkaar over betaalbaarheid. Groepen geven een advies aan Woongood en het Huurdersplatform. Adviezen die uit de verschillende groepen kwamen:

- De betaalbaarheid van de woning moet in redelijkheid in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning. Kijk ook naar de staat van onderhoud. Slechte isolatie verdisconteren in de huur.
- Houd meer rekening met de individuele situaties van huurders en ga samen in gesprek. Bied maatwerk. Ontwikkel stoplicht systeem voor huurders bij huurverhoging: in orde – neutraal – problemen.
- Wees transparant in afspraken en toezeggingen en wees eerlijk naar de huurder. Soms worden gouden bergen beloofd maar niet nagekomen.
- Zorg voor een meer voorspelbare verhoging.
- Kijk niet alleen naar de huur, maar naar de totale woonlasten.
- Ga als Woongood efficiënter werken om kosten te besparen. Combineer onderhoudsingrepen.
- Sta open voor de problemen en adviezen van huurders en staart je niet blind op de huurverhoging.
- Doorstroming van grotere huurwoningen (die vaak goedkoper zijn, omdat men er al lang woont) naar kleinere huurwoningen (en vaak duurdere) moet aantrekkelijker worden.
- Versoepelen mutatieproces bij lang zittende huurders: geen dubbele kosten door de woning terug moeten brengen in oorspronkelijke staat.

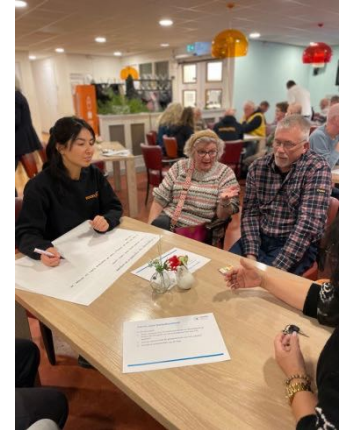


5. Afsluiting

Eva dankt aanwezigen voor hun komst en meedenken. Het huurdersplatform gebruikt de opbrengst van de avond in haar gesprekken met Woongood en haar advies op het voorstel huurverhoging 2025 dat Woongood binnenkort voorlegt aan het platform. Aansluitend werd er gezellig nagepraat met een hapje en drankje.

Jaarlijkse themabijeenkomsten

Deelnemers waardeerden de bijeenkomst met een 7,7 gemiddeld. Het Huurdersplatform wil minimaal twee keer per jaar een themabijeenkomst organiseren. Daarin staat een specifiek volkshuisvestelijk onderwerp centraal dat zij samen met huurders bespreekt. Onderwerpen die aanwezigen graag op de agenda zouden willen hebben zijn: toewijzing van woningen (het Zuidwestwonen beleid), leefbaarheid in de wijk, planning verduurzaming van woningen, hoe werkt het puntensysteem van sociale en vrijesectorwoningen, brandveiligheid, een open gesprek over wat huurders bezighoudt.



Agenda van het huurdersplatform voor 2025

- Advies over de huurverhoging
- Visitatie van Woongood
- Nieuw koersplan voor Woongood
- Nieuwe prestatieafspraken met gemeente en Woongood over inzet op het wonen.
- Kennismaking met bewonerscommissies
- Behandelen vragen van huurders
- Volgende themabijeenkomst in oktober
-