



## Uitkomst ledenraadpleging Woonbond

over de deal tussen Aedes en het kabinet

Van dinsdag 11 tot en met donderdag 26 september 2013 hield de Woonbond een digitale raadpleging onder zijn lidorganisaties en persoonlijke leden. Onderwerp van de raadpleging was de deal die minister Blok op 30 augustus heeft gesloten met corporatiekoepel Aedes.

Alle persoonlijke leden en lidorganisaties van wie een werkend e-mailadres bekend is bij de Woonbond ontvingen een uitnodiging om deel te nemen. Deze uitnodiging is afgeleverd in de mailbox van 3.417 persoonlijke leden en 724 lidorganisaties. Leden die niet per mail bereikbaar zijn konden met deze spoedraadpleging niet bereikt worden.

### Hoge respons – uitkomst representatief

In deze analyse zijn alle antwoorden verwerkt die tot en met 26 september zijn ontvangen. 366 organisatieleden en 1.450 persoonlijke leden stuurden een volledig ingevulde vragenlijst in. Dat is 50% van de lidorganisaties en 42% van de persoonlijke leden die zijn uitgenodigd. De uitkomst is daarmee zowel representatief voor de achterban van de Woonbond als voor alle huurders in Nederland.

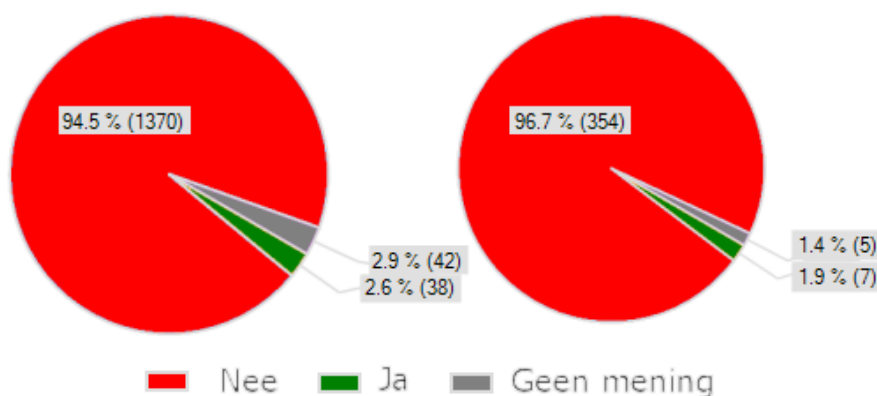
### Deal Aedes met kabinet valt slecht bij hurend Nederland

De uitslag van de ledenraadpleging laat aan duidelijkheid niets te wensen over. De deal tussen Blok en Aedes valt zeer slecht bij de Woonbondachterban: 95% van de persoonlijke leden en 97% van de lidorganisaties wijst de deal af. Vrijwel alle deelnemers oordelen dat de verhuurdersheffing van tafel moet. Het meest stellig in hun oordeel zijn de leden over de huurverhoging boven inflatie. Er zijn vrijwel geen huurders en huurdersorganisaties die daar begrip voor op kunnen brengen. Slechts 0,3% van de lidorganisaties en 1,7% van de persoonlijke leden vindt het terecht dat verhuurders de huren boven inflatie mogen verhogen om de heffing te kunnen betalen.

### Bent u het eens met de deal die Aedes en Blok hebben gesloten?

Persoonlijke leden (N=1.450)

Lidorganisaties (N=366)



## Afwijzing verhuurdersheffing en huurverhoging boven inflatie

Ook op de vragen over verhuurdersheffing en de huurverhoging boven inflatie antwoordden de leden opvallend eensgezind. Volgens 97 % van de lidorganisaties en 94% van de persoonlijke leden moet de verhuurdersheffing van tafel.

Vindt u dat de verhuurdersheffing van tafel moet?	Persoonlijke leden	Lid organisaties
Ja	93,9% (1.361)	96,4% (353)
Nee	3,0% (44)	1,6% (6)
Geen mening	3,1% (45)	1,9% (7)
Aantal respondenten	1450	366

Over de huurverhoging boven inflatie is het oordeel nog harder: 98% van de lidorganisatie en 97% van de persoonlijke leden vindt het niet terecht dat verhuurders de huren boven inflatie mogen verhogen om de heffing te betalen.

Vindt u het terecht dat verhuurders de huren jaarlijks ruim boven de inflatie mogen verhogen om de heffing te betalen?	Persoonlijke leden	Lid organisaties
Ja	1,7% (24)	0,3% (1)
Nee	97% (1.406)	98,4% (360)
Geen mening	1,4% (20)	1,4% (5)
Aantal respondenten	1450	366

## Toelichting in tekst

Waarom zijn zoveel leden het zo hartgrondig oneens met de deal tussen Blok en Aedes, en waarom vinden zij dat de verhuurdersheffing van tafel moet? Dat wordt duidelijk uit de antwoorden op de vraag “Wilt u verder nog iets kwijt over de deal tussen Blok en Aedes of de verhuurdersheffing”. 812 tegenstanders van de deal namen de moeite om een toelichting te geven. Het commentaar richt zich zowel op de inhoud van de deal als op de wijze waarop deze tot stand is gekomen. Daar hebben de leden geen goed woord voor over.

- Dat de Woonbond niet bij de deal is betrokken wordt in harde bewoordingen veroordeeld. De volgende begrippen kwamen meer dan eens voorbij: schandelijk, onacceptabel, onvoorstelbaar, ondemocratisch, verraad, onbetrouwbaar.
- Leden vinden het zeer onterecht dat huurders moeten betalen voor de kosten van de verhuurdersheffing. Dat wordt veroordeeld met bewoordingen als asociaal, oneerlijk, onrechtvaardig, en zelfs ‘diefstal’.

Enkele commentaren:

- “Het is bespottelijk dat wij geen inspraak hebben als huurders. Wij kunnen niet zien welke investeringen corporaties doen, maar moeten wel voor de kosten opdraaien.”
- “Aedes pleegt verraad aan de huurders omwille van een zak zilverlingen! Bovendien heeft deze deal ook gevolgen voor andere, niet corporatie-verhuurders met alle gevolgen van dien voor hún huurders”
- “Gelijk optrekken betekent gelijk optrekken. Het feit dat er een akkoord gesloten is betekent dat Aedes een onbetrouwbare partner is om zaken mee te doen. Het is anders als ze een door de Woonbond ingenomen standpunt als onhaalbaar hadden betiteld en daarna tot een akkoord waren gekomen. Bij de huurders zitten ook groepen die op een andere manier ook al worden aangepakt (gepensioneerden, WAO-ers, werklozen, bijstandsuitkeringstrekkingen). Corporaties moeten maar weer eens aan hun originele stichtingsstatuten worden herinnerd en de minister moet daar maar oog voor hebben.”

Een kleine nuancering is op zijn plaats. Niet alle leden die de deal tussen Blok en Aedes afwijzen staan afwijzend tegenover de verhuurdersheffing. Enkele leden die de deal afwijzen vinden dat de heffing niet van tafel hoeft. Omdat afblazen vanwege de crisis niet realistisch lijkt, omdat zij vinden dat verhuurders die geld oppotten en niet investeren ‘aangepakt’ moeten worden, omdat zij oordelen dat verhuurders de heffing best op een andere manier kunnen betalen dan via huurverhogingen, of omdat zij van mening zijn dat ook eigenwoningbezitters moeten meebetalen aan de heffing.

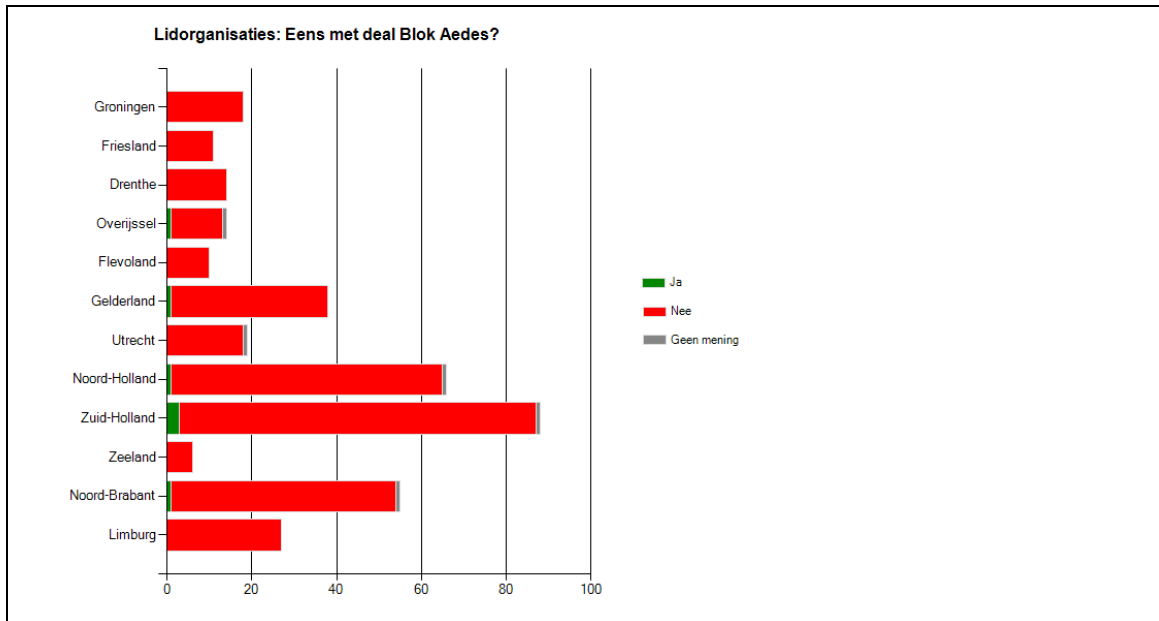
Het omgekeerde komt ook voor. Er zijn enkele deelnemers die huurverhogingen boven inflatie of de verhuurdersheffing afwijzen, maar toch begrip op kunnen brengen voor de deal. De redenen die daarvoor worden aangevoerd zijn divers. Een voorbeeld:

- “Soms kun je niet alles 100% veranderen vanuit de Woonbond, en kun je je afvragen wat je ermee wint als je je ertegen blijft verzetten in deze tijd. Gevaar bestaat dat je jezelf buiten spel zet.”

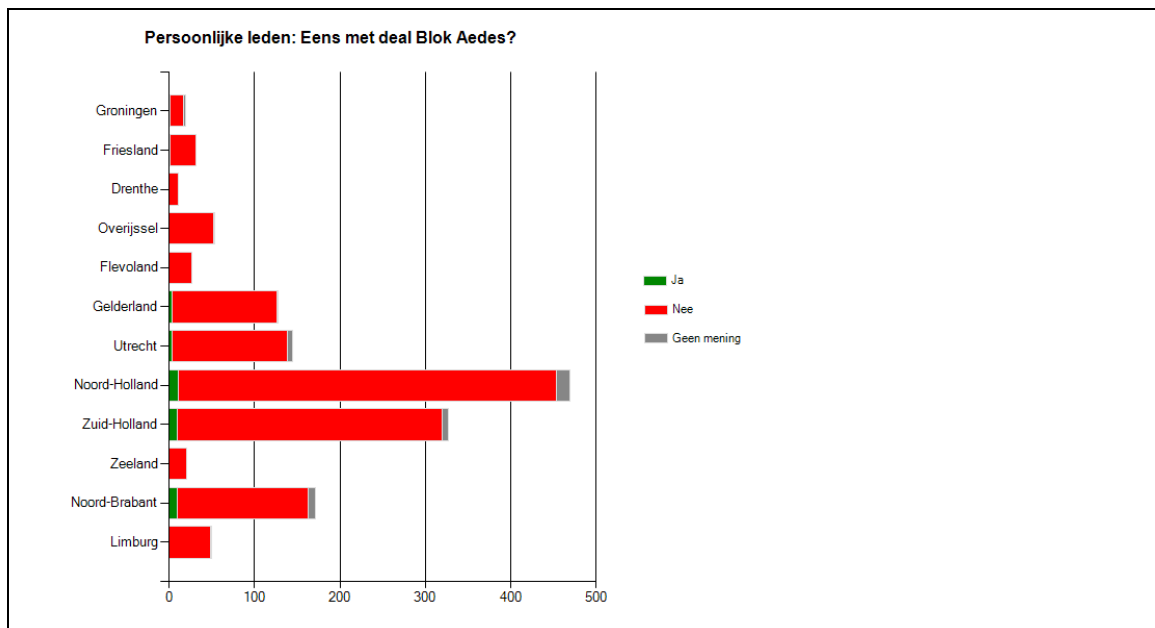
Tenslotte zijn er enkele deelnemers die de deal en verhuurdersheffing begrijpelijk vinden, en ook een huurverhoging boven inflatie wel kunnen accepteren. Een deelnemer motiveert dat als volgt: “Wij hebben vroeger altijd een jaarlijkse huurverhoging gehad van rond de 4%. Dat we vele jaren hebben mogen genieten van alleen een inflatieverhoging geeft ons niet het recht om dit voor altijd te verwachten.”

## Uitkomsten per regio

In alle provincies vinden vrijwel alle respondenten dat de deal Blok Aedes onaanvaardbaar is, dat de verhuurdersheffing van tafel moet en dat verhuurders de heffing niet mogen aangrijpen om de huren boven inflatie te verhogen. In een aantal kleinere provincies is zelfs 100% van de deelnemers die mening toegedaan: Limburg, Flevoland, Friesland, Drenthe en Zeeland. De meeste respondenten wonen of zijn gevestigd in Noord-Holland, Zuid-Holland, en Noord-Brabant.



Bovenstaand diagram toont per provincie het aantal lidorganisaties dat vindt dat de deal tussen Blok en Aedes wel (groen) en niet (rood) acceptabel is of dat daar geen mening over heeft (grijs).



Bovenstaand diagram toont per provincie het aantal persoonlijke leden dat vindt dat de deal tussen Blok en Aedes wel (groen) en niet (rood) acceptabel is of dat daar geen mening over heeft (grijs).

## Type verhuurder maakt in oordeel weinig uit

Huurders van een commerciële verhuurder denken niet anders over de deal tussen Blok en Aedes of de verhuurdersheffing dan huurders van corporatiewoningen.

Van de 1450 persoonlijke leden die aan de raadpleging deelnamen huren er 997 van een corporatie, en 426 van een commerciële of particuliere verhuurder, 27 leden huren op dit moment niet. Van de 366 deelnemende organisaties vertegenwoordigen er 284 (vooral) corporatiehuurders, en 82 (vooral) huurders in de commerciële sector.

Bent u het eens met de deal die Blok en Aedes hebben gesloten?				
	Ja	Nee	Geen mening	Aantal
Corporatiehuurders	19	951	27	997
Huurders particulier / commercieel	17	396	13	427
Huurt op dit moment niet	2	23	2	27
<b>Totaal individuele huurders</b>	<b>38</b>	<b>1370</b>	<b>42</b>	<b>1450</b>
Organisaties corporatiesector	6	274	4	284
Organisaties commerciële sector	1	80	1	82
<b>Totaal organisaties</b>	<b>7</b>	<b>354</b>	<b>5</b>	<b>366</b>

## Grote organisaties oordelen niet anders dan kleine

Aan de ledenraadpleging hebben zowel grote huurderskoepels deelgenomen als kleine bewonerscommissies. Aan alle deelnemers is gevraagd hoeveel huurders zij vertegenwoordigen. In de analyse is bekeken of grote organisaties anders oordeelden over de deal tussen Blok en Aedes dan kleine organisaties. Dat blijkt niet het geval.

Bent u het eens met de deal die Blok en Aedes hebben gesloten?				
	Ja	Nee	Geen mening	Aantal orgs
minder dan 100 huurders	1	94	2	97
100 tot 1.000 huurders	3	86	1	90
1.000 tot 2.500 huurders	1	64	1	66
2.500 tot 10.000 huurders	0	73	0	73
10.000 tot 25.000 huurders	2	25	1	28
meer dan 25.000 huurders	0	12	0	12
<b>Totaal organisaties</b>	<b>7</b>	<b>354</b>	<b>5</b>	<b>366</b>