

A close-up photograph of a hand holding a black pen with a silver tip, writing on a white document. The background is blurred, showing a person in a light blue shirt. A large teal triangle is overlaid on the right side of the image.

Resultaten gemaakte afspraken huurbeleid 2024

Een onderzoek naar de afspraken die de
huurdersorganisaties met de verhuurders
hebben gemaakt

juli 2024



Inhoudsopgave

Resultaten gemaakte afspraken huurbeleid 2024

Onderdeel	Pagina
Inleiding	pag. 03
Samenvatting	pag. 04
Resultaten	pag. 06
1. Algemene informatie	pag. 07
2. Resultaten woningcorporaties	pag. 10
3. Resultaten commerciële verhuurders	pag. 22

Inleiding

Afspraken huurbeleid 2024

Elk jaar maken huurdersorganisatie afspraken met de verhuurders

Elk jaar hebben huurdersorganisaties (verder afgekort naar HO's) gesprekken met hun verhuurders over het huurbeleid. Dat gaat met name over de jaarlijkse huurverhoging. De Woonbond wil graag een beeld krijgen van de afspraken die de HO's met de verhuurders maken.

Daarom heeft de Woonbond dit jaar weer digitaal een vragenlijst uitgezet onder de HO's.

Resultaten van de peiling

In de periode van 22 april tot en met eind mei heeft de Woonbond van 146 HO's digitaal een ingevulde vragenlijst ontvangen. In dit rapport staan de belangrijkste resultaten.

Leeswijzer

De resultaten zijn uitgesplitst naar type verhuurder (corporatie en commerciële verhuurder) en type verhuur (gereguleerd en geliberaliseerd). Sommige verhuurders hebben zowel geliberaliseerde als gereguleerde huurwoningen. Er is dus overlap, hou dat in gedachten bij het optellen van de aantallen die zijn vermeld per vraag. Ook worden een aantal resultaten vergeleken met vorig jaar. Let op: vorig jaar was het aantal respondenten hoger waardoor de resultaten niet 1 op 1 te vergeleken zijn. Vorig jaar deden 278 HO's mee. Waarom er veel minder HO's hebben meegedaan is niet duidelijk.

In hoofdstuk 2 staan de resultaten van de commerciële verhuurders. De aantallen zijn hier laag dus kiezen we er voor om de resultaten niet op te splitsen.

Onderzoeksverantwoording



Veldwerkperiode:

Van 22 april - eind mei 2024



Uitvoer:

Uitnodiging via nieuwsbrief van de Woonbond



Doelgroep:

Huurderorganisaties (leden van de Woonbond)



Respons (n):

146 respondenten waarvan 119 corporaties en 29 commerciële verhuurders

Niet alle respondenten hebben alle vragen ingevuld, hierdoor kan het aantal respondenten (n) per vraag verschillen.

Samenvatting

Samenvatting

HO's hebben dit jaar het gevoel weinig invloed te hebben op het huurbeleid

Commerciële sector

Resultaten commerciële sector

Aan de enquête hebben 29 HO's meegedaan vergeleken met 50 HO's vorig jaar die een verhuurder hebben in de commerciële sector. Daarvan hebben 13 (44%) HO's overleg gevoerd met hun verhuurder over het huurbeleid. Dat is ongeveer vergelijkbaar met vorig jaar, toen was dit 37%. Over het algemeen zijn de HO's niet tevreden over het overleg met de verhuurder. Het gemiddelde cijfer dat ze hiervoor geven is een 5,1 (2023:4,7). HO's geven aan dat er niet echt sprake is van een overleg. De verhuurders houden zich aan de wettelijke normen en wijken hier (vrijwel) niet van af.

Corporatie sector

Resultaten corporatie sector

Aan de enquête hebben 119 HO's meegedaan vergeleken met 227 HO's vorig jaar die een verhuurder hebben in de corporatie sector. Daarvan hebben 95 (87%) HO's overleg gevoerd met hun verhuurder over het huurbeleid (2023:88%). Het gemiddelde cijfer dat ze geven voor het overleg is een 5,0 (2023: 6,8). Ze niet erg tevreden, ongeveer 1 op de 3 van de HO's hebben het idee dat de verhuurder naar ze luistert en iets meer dan de helft onvoldoende (54%). Er was weinig bewegingsruimte vanuit de verhuurder dit jaar. Ongeveer een vierde (27%) zegt dat ze voldoende invloed hebben op het huurbeleid.



Resultaten



Algemene informatie

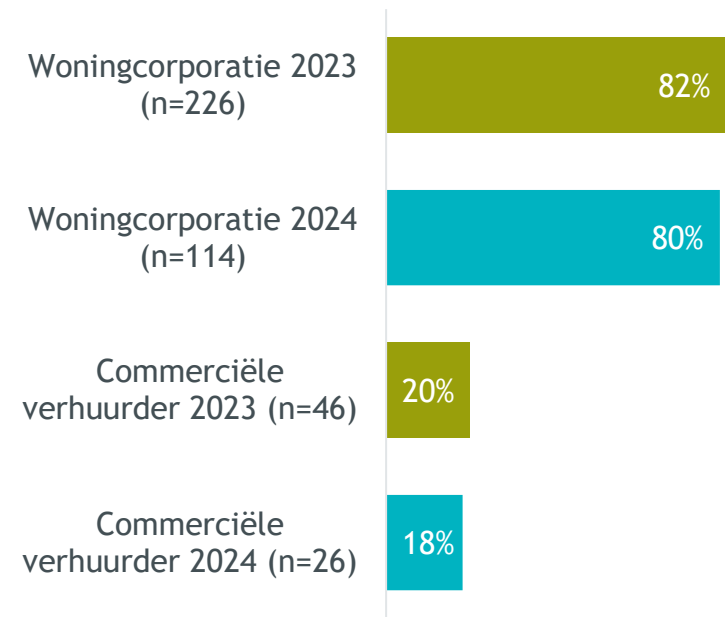
Hoofdstuk 1

Van ongeveer 4 van de 5 HO's is de verhuurder een woningcorporatie

De grootste groep verhuurders verhuurt meer dan 1.000 woningen; bij commerciële verhuurders verhuurt 42% minder dan 1000 woningen

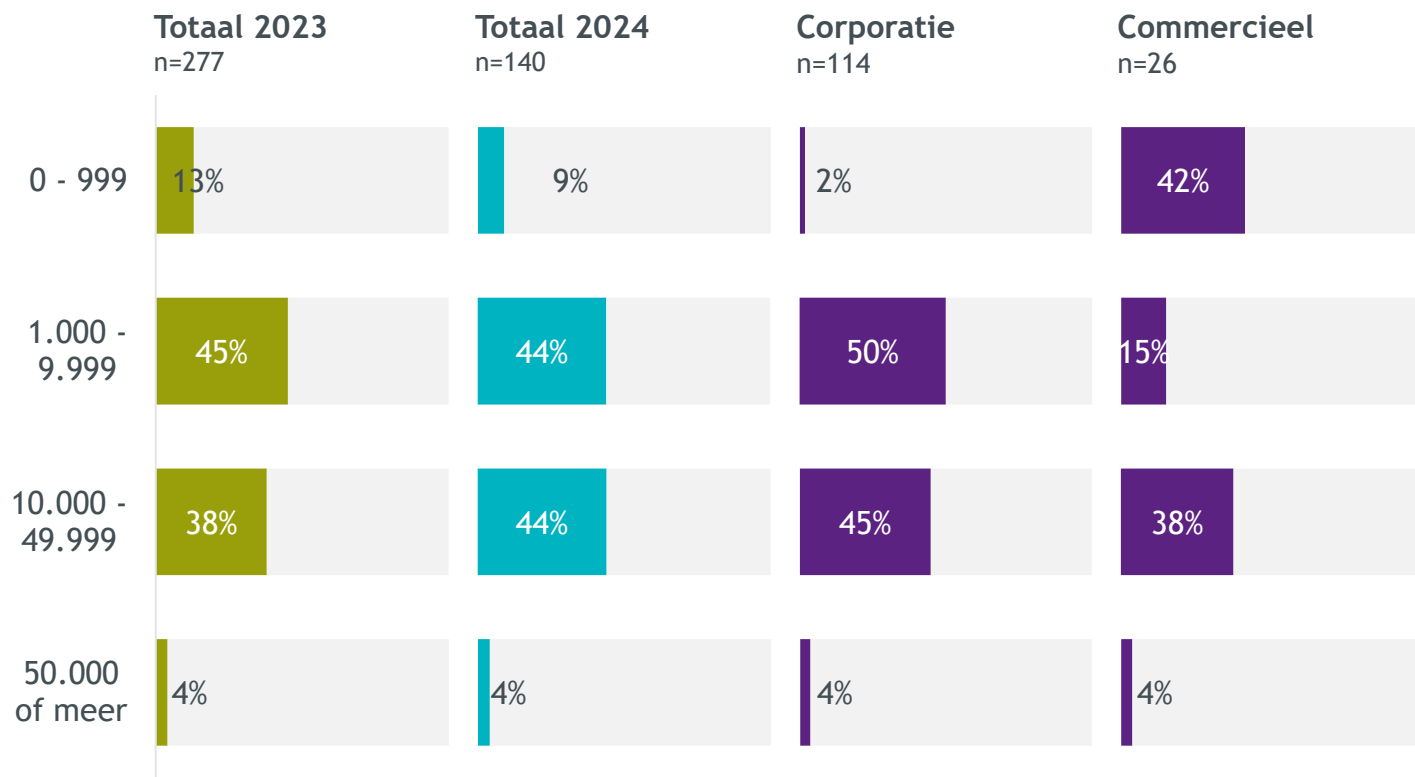
Type verhuurder

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



Aantal woningen die de verhuurder verhuurt

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.

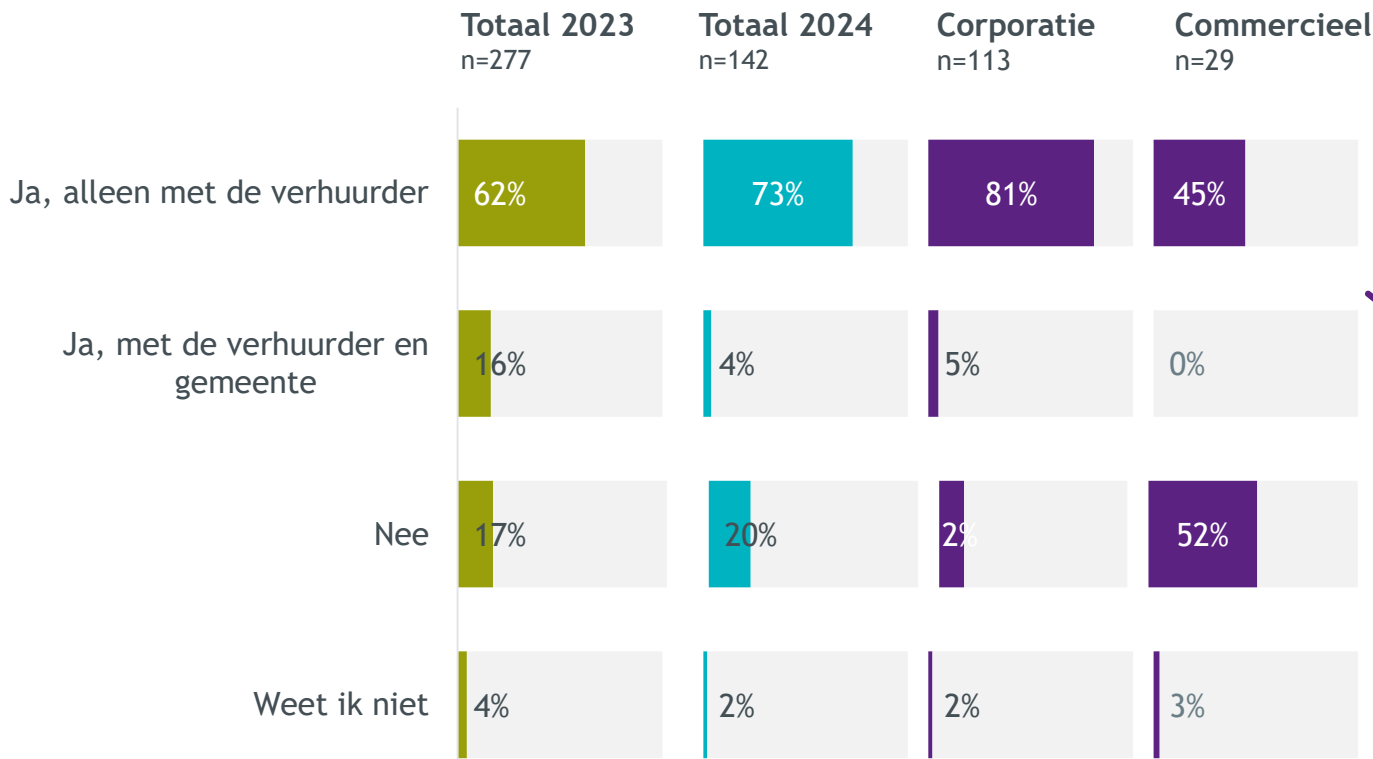


V: Is je verhuurder een woningcorporatie of een commerciële verhuurder?
V: Hoeveel woningen verhuurt jullie verhuurder?

4 van de 5 HO's van corporaties hebben overleg gehad over huurbeleid. Dit is bijna de helft onder HO's van commerciële verhuurders

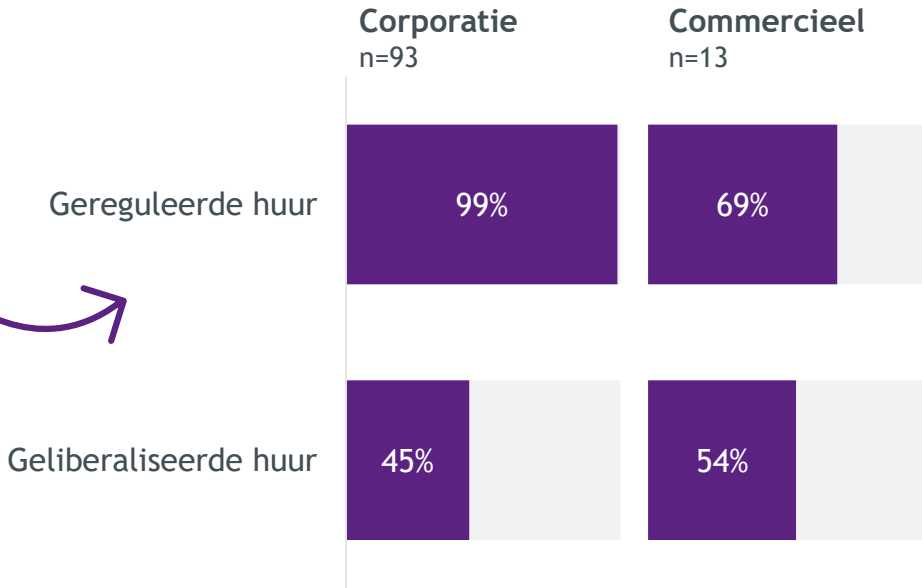
Overleg met de verhuurder

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



Waar ging het overleg over?

Op deze vraag zijn meerdere antwoorden mogelijk.



V: Hebben jullie overleg gehad met de verhuurder over het huurbeleid?
V: Ging dat overleg over gereguleerde huur of geliberaliseerde huur? Meerdere antwoorden mogelijk.



Resultaten woningcorporaties

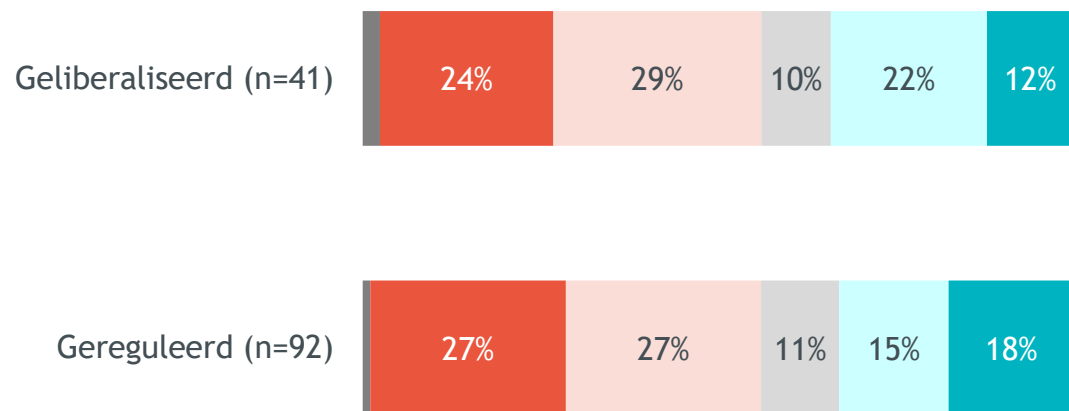
Hoofdstuk 2

Ongeveer 3 van de 5 HO's hebben het idee dat de verhuurder naar ze luistert

Ongeveer de helft van de HO's vinden dat ze voldoende te zeggen hebben

Mate van waarin de verhuurder heeft geluisterd

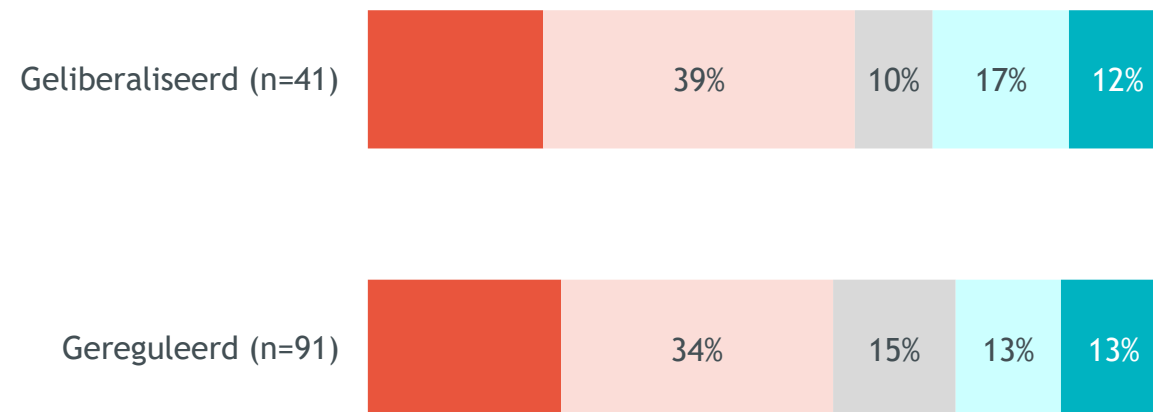
Door afrondingsverschillen tellen percentages niet op tot 100%.



■ Geen mening ■ Slecht ■ Onvoldoende ■ Neutraal ■ Voldoende ■ Goed

Mate waarin HO's voldoende te zeggen hebben over huurbeleid

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet op tot 100%.



■ Geen mening ■ Slecht ■ Onvoldoende ■ Neutraal ■ Voldoende ■ Goed

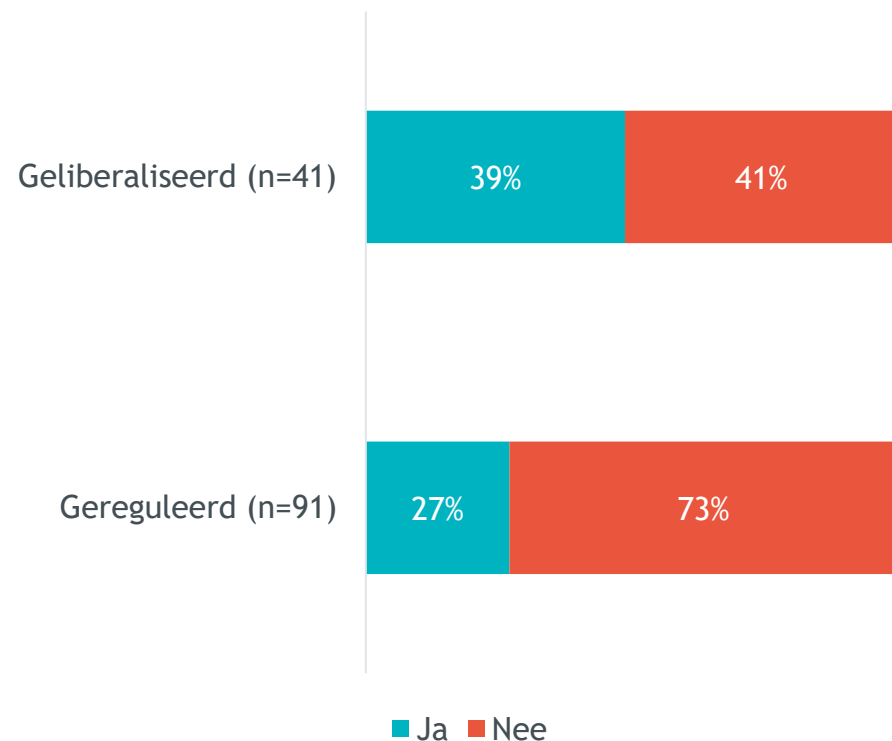
V: In welke mate heeft de verhuurder voldoende geluisterd naar jullie?

V: In welke mate hebben jullie als huurdersorganisatie voldoende te zeggen over het huurbeleid?

Ongeveer de helft geeft aan dat het huurbeleid is aangepast na overleg

Volgens de HO's is er weinig sprake van overleg

Huurbeleid aangepast na overleg



V: Is het huurbeleid door de verhuurder aangepast na overleg met de huurdersorganisatie?
V: Kun je je antwoord toelichten?

Selectie van de gegevens antwoorden

Geliberaliseerd (n=34)

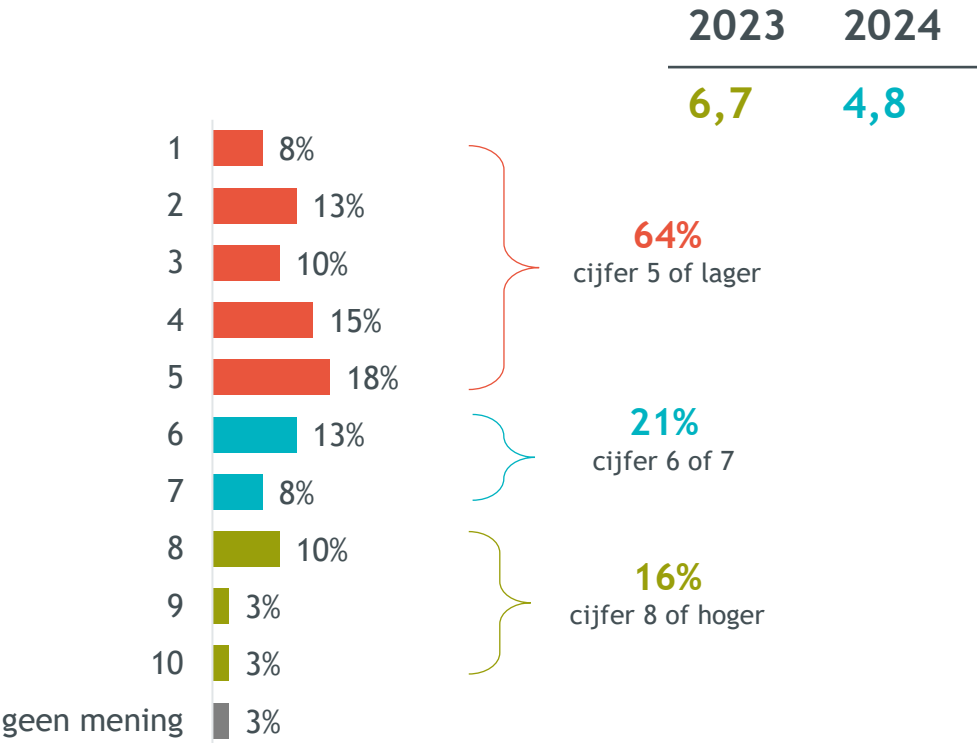
- “Verhuurder heeft zich strak aan de maximaal toegestane huurverhoging gehouden.”
- “EFG labels uitgezonderd, behalve die huurders die verbeteringen weigeren.”
- “Zij vonden dat hun voorstel niet anders kon.”
- “Al voordat er overleg zou zijn werd al vastgesteld dat er geen overleg mogelijk zou zijn over het voorgenomen maximale percentage van 5,3%. (...) In het eerste overleg werd dit standpunt ons alzo medegedeeld. Wij hebben daarover ons ongenoegen geuit, onder andere in de plaatselijke pers.(...).”

Gereguleerd (n=77)

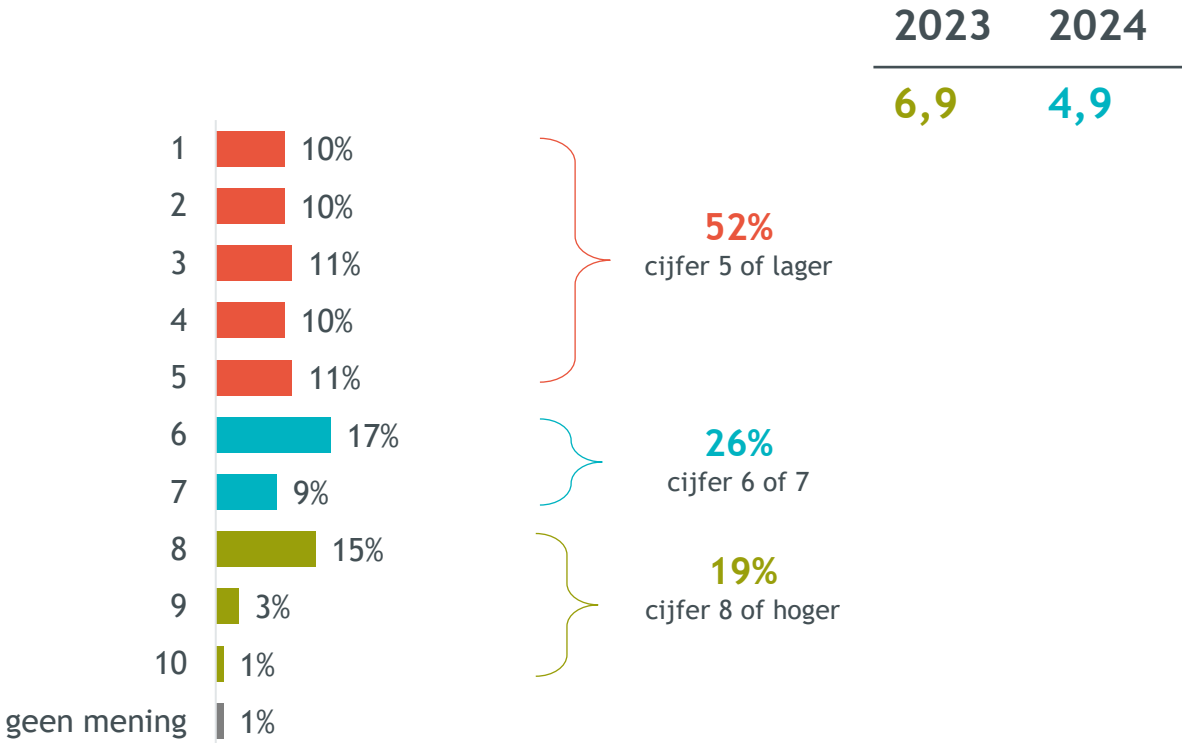
- “Wij gingen er met tegenzin mee akkoord.”
- “Er was nauwelijks overleg.”
- “Inderdaad de verhuurder heeft wel goed geluisterd naar de 5 huurders organisaties, maar het bleef bij de huuraanpassing 5.3% die zij wilden, gewoon doorvoeren.”
- “Zij zeggen dat ze het maximale nodig hebben.”
- “Wij hebben aangetoond dat de 5,3% niet nodig waren, maar (...) veegde al onze argumenten van tafel.”
- “Wij hebben als gezamenlijke HO's negatief advies gegeven, maar dat heeft de corporatie niet opgevolgd.”

Het overleg over het huurbeleid wordt gemiddeld met een 4,8 (geliberaliseerd) en een 4,9 (gereguleerd) beoordeeld

Waardering voor het overleg (geliberaliseerd n=40)
Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



Waardering voor het overleg (gereguleerd n=88)
Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



V: Welk cijfer geef je het overleg met de verhuurder over het huurbeleid?

HO's zeggen niet het idee te krijgen dat er ruimte is voor onderhandeling. Het overleg kan goed zijn maar ze zien geen resultaat

Toelichting op het rapportcijfer (geliberaliseerd n=33)

Selectie van de antwoorden.

cijfer 1-5

- “Aanhoren is geen luisteren.”
- “De verhuurder is onvoldoende bereid rekening te houden met echte minima en betreft ons niet vooraf in het onderzoek naar gevolgen van hogere of lagere huurverhoging (...).”
- “Het overleg op zich was goed, maar het resultaat niet.”
- “Komen ons niet tegemoet.”

cijfer 6-7

- “Dit jaar was het anders dan vorige jaren, de onderhandelingsruimte was meer beperkt.”
- “Goede uitleg, maar percentage leek al vast te staan door zogenaamde landelijke afspraken, later nog de uitzondering voor efg labels er door gekregen.”
- “Het overleg over het huurbeleid in bredere zin was acceptabel, maar over de huurverhoging absoluut niet. (..).”

cijfer 8-10

- “Goed overleg kunnen voeren.”
- “Goede onderlinge verhouding, we moeten het samen oplossen.”
- “Er wordt op tijd met de Huurdersraad overleg gevoerd en uitgebreid uitleg gegeven over het waarom van het percentage.”
- “(...) voert een gematigd beleid ten aanzien van huurverhogingen.”

Toelichting op het rapportcijfer (gereguleerd n=71)

Selectie van de antwoorden.

cijfer 1-5

- “Een vijf als cijfer omdat het beleid min of meer door de centrale overheid wordt opgelegd. De verhuurder heeft daardoor bijna geen ruimte meer om te differentiëren in de huren.”
- “Er is wel overleg, maar de corporatie doet wat ze zelf willen. Er is wel veel tijd aan besteed, maar leidt volgens ons tot niks.”
- “Ze moeten meer doen met gegeven advies.”

cijfer 6-7

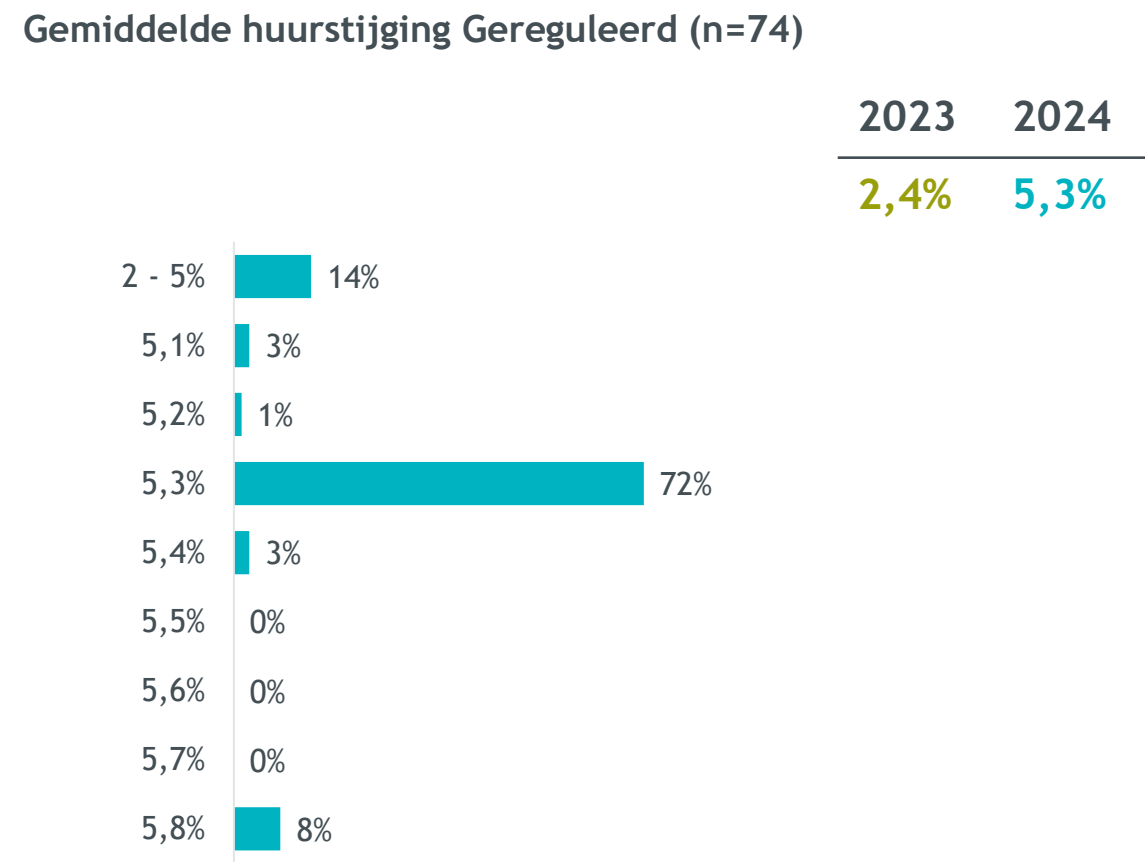
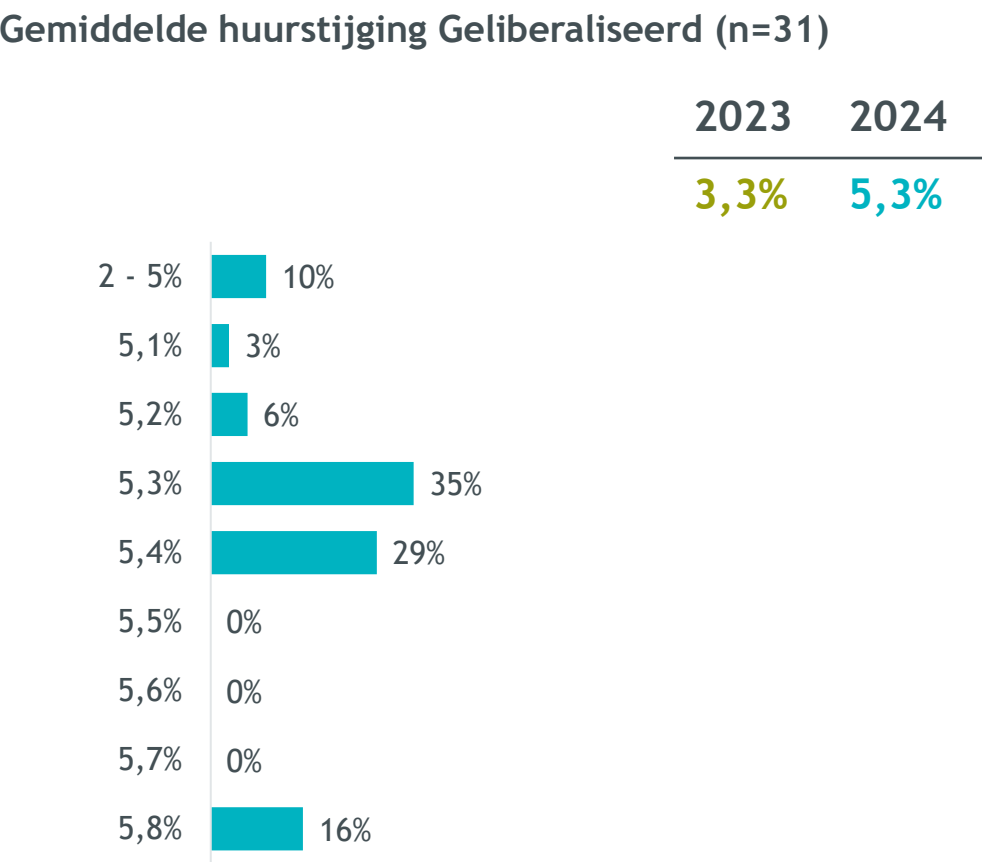
- “De werkgroep van (...) heeft een voorstel gemaakt. dit is niet in het totaal overgenomen .
- “Laatste jaar is er spraken van nauwelijks overleg.”
- “Het niet nakomen van beloftes.”
- “Goed inhoudelijk overleg maar teleurgesteld over het resultaat.”
- “Er is wel duidelijk toegelicht waarom maar door externe invloeden is huurmatiging niet goed mogelijk.”

cijfer 8-10

- “De verhuurder heeft ons ruim voorzien van - ook financiële - informatie, waarom zij een grote huursomverhoging nodig vinden.”
- “Er wordt goed naar elkaars argumenten geluisterd.”
- “Verliep heel goed en open.”
- “Er werd goed naar onze argumenten geluisterd en corporatie hechte veel waarde aan onze inbreng.”

V: Wil je je antwoord toelichten?

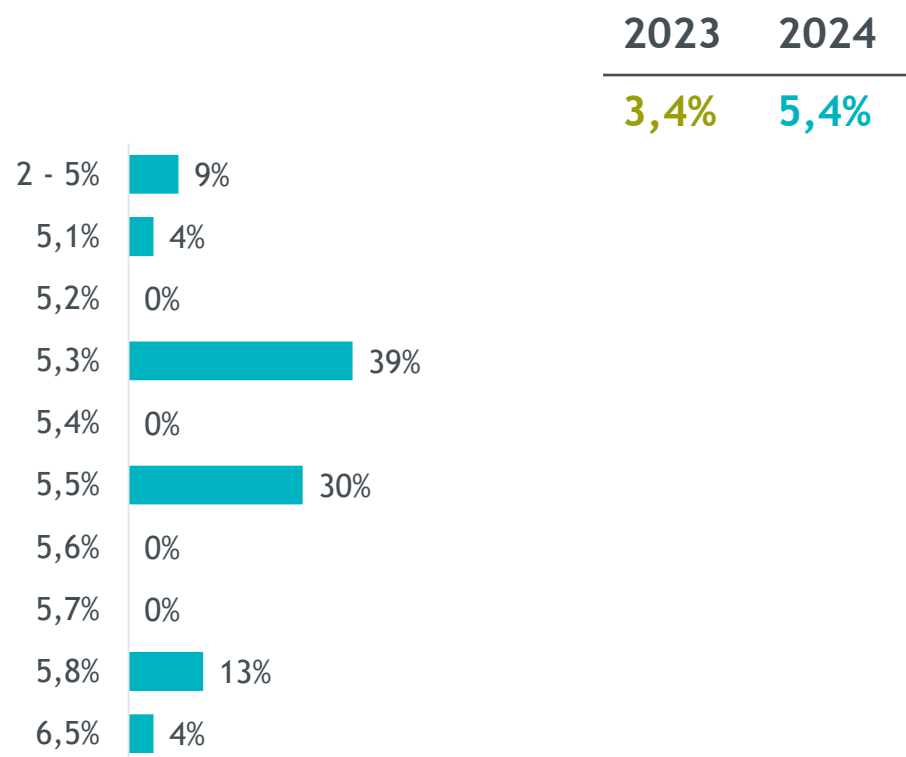
De gemiddelde huurstijging is 5,3%; in de gereguleerde sector is de stijging t.o.v. vorig jaar groter



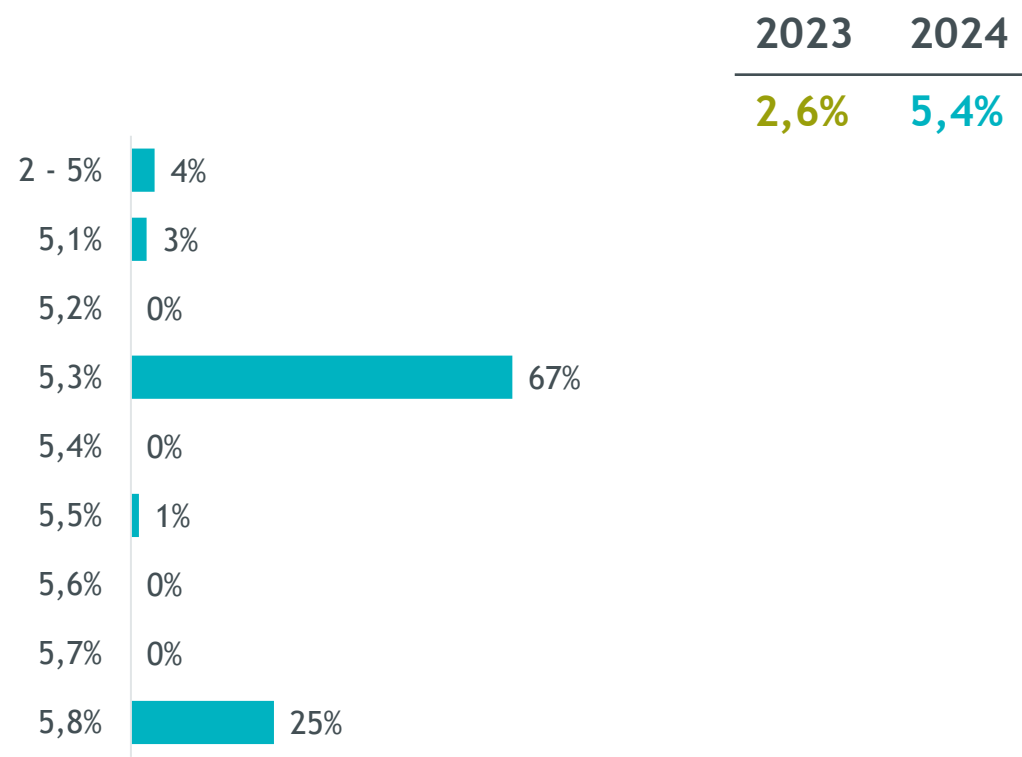
V: Wat is de gemiddelde huurstijging? Wil je hier het percentage neerzetten in cijfers, bijvoorbeeld 2,6%. Vul alleen het vak in wat voor jullie van toepassing is.

De geliberaliseerde en gereguleerde maximale huurverhogingspercentage is 5,4%; vorig jaar lagen de percentages verder uit elkaar

Maximale huurverhoging Geliberaliseerd (n=23)



Maximale huurverhoging Gereguleerd (n=72)

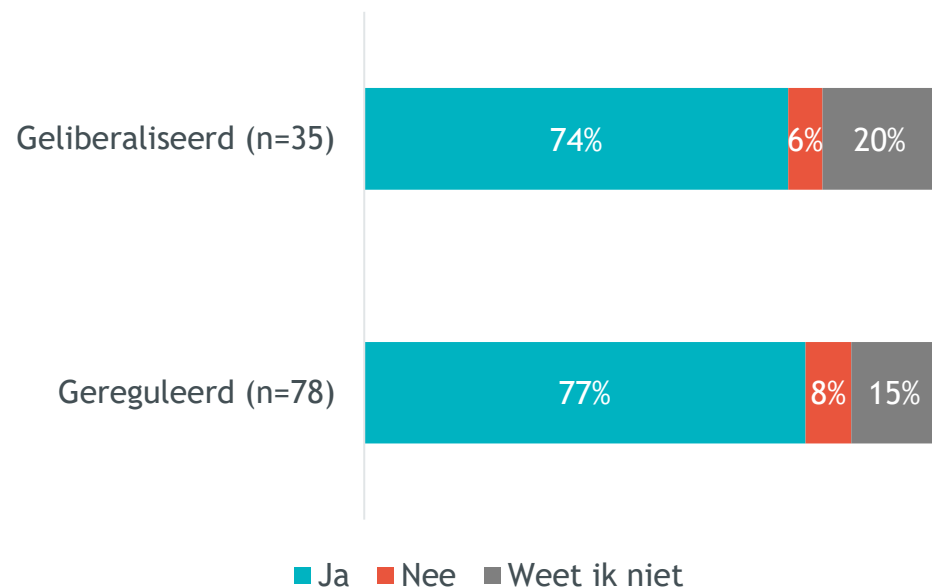


V: Wat is het maximale huurverhogingspercentage? Let op, bij gereguleerd gaat het hier om de reguliere huurverhoging, dus zonder inkomensafhankelijke huurverhoging. Wil je hier het percentage neerzetten in cijfers, bijvoorbeeld 5,3%.

Ongeveer driekwart zegt dat de verhuurder een streefhuurbeleid hanteert

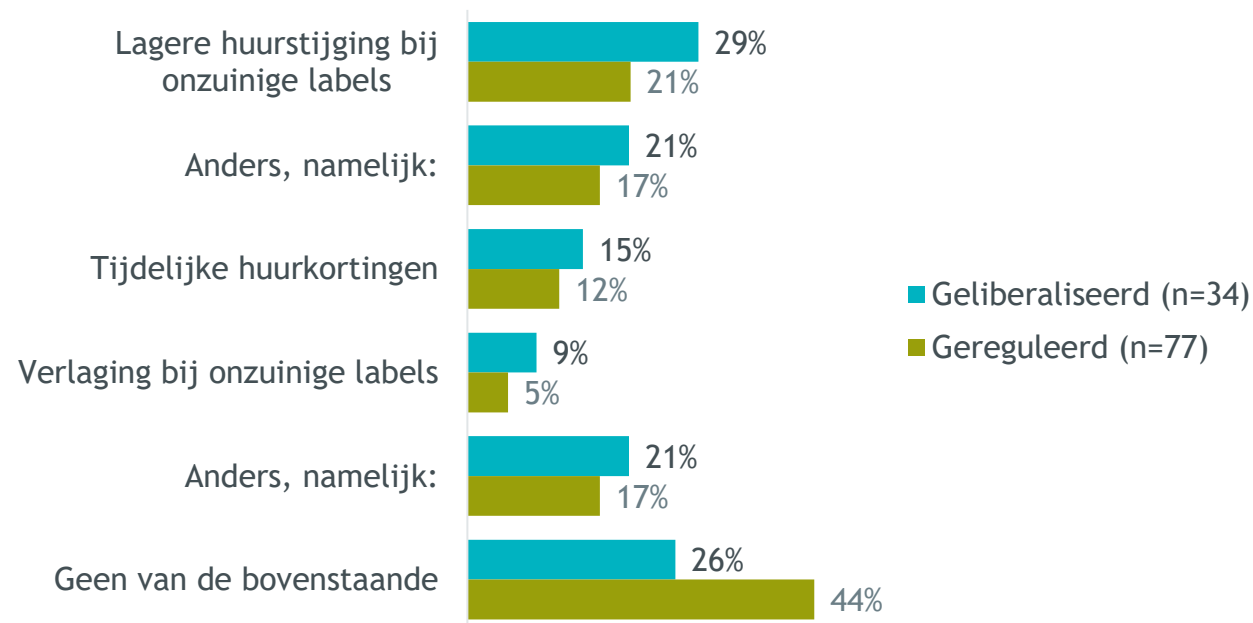
Streefhuurbeleid

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



Maatregelen getroffen door verhuurder in het huurbeleid

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



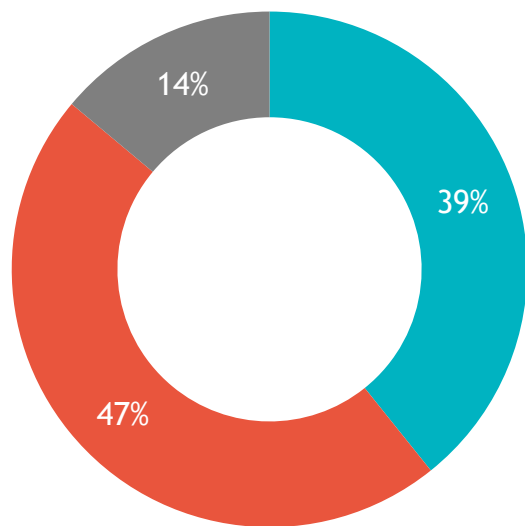
V: Hanteert uw verhuurder een streefhuurbeleid?

V: Treft uw verhuurder één van de volgende maatregelen in het huurbeleid?

Gereguleerde huur: in ca. 2 van de 5 gevallen wordt er om inkomensafhankelijke huurverhoging gevraagd

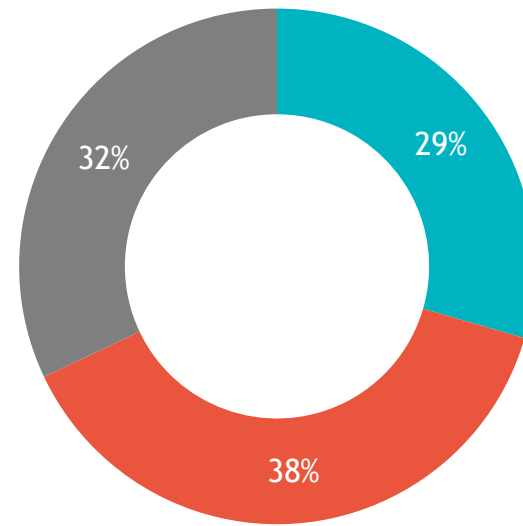
Inkomensafhankelijk huurverhoging

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



■ Ja ■ Nee ■ Weet ik niet

Verhuurder vraagt extra huurverhoging voor woningen onder de €300,-



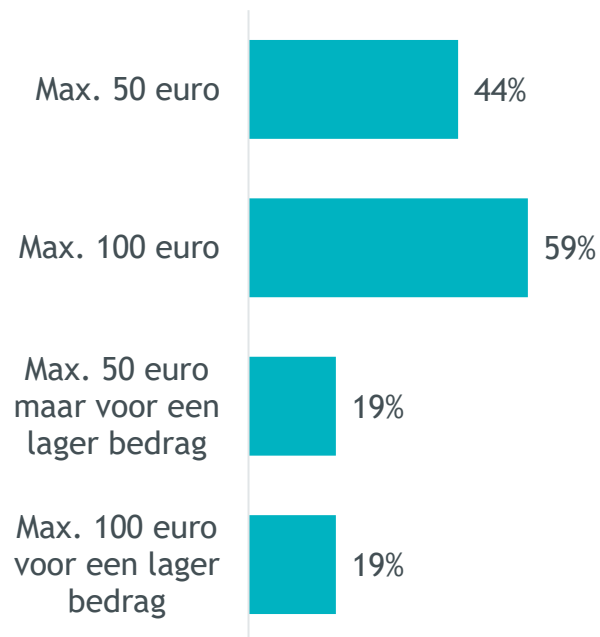
■ Ja ■ Nee ■ Weet ik niet

V: Wordt er een inkomensafhankelijke huurverhoging gevraagd? (n=79)

V: Vraagt uw verhuurder een extra huurverhoging (max €25,-) voor woningen met een huurprijs onder de €300,-? (n=78)

Gereguleerde huur: in ca. 3 van de 5 gevallen wordt er maximaal 100 euro gevraagd

Type inkomensafhankelijke huurverhoging



Toelichting

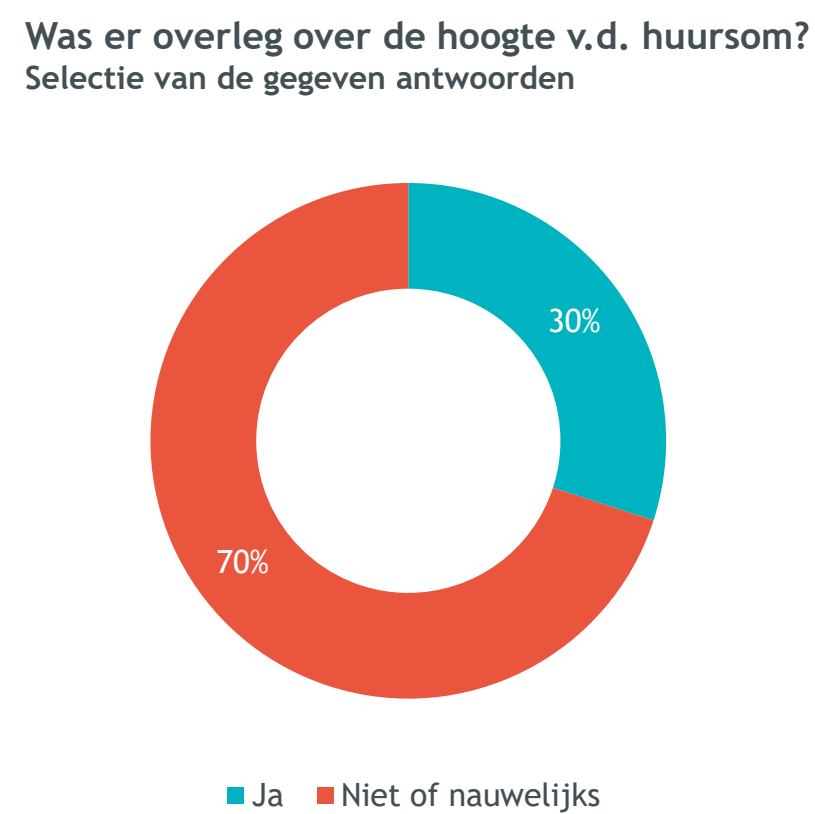
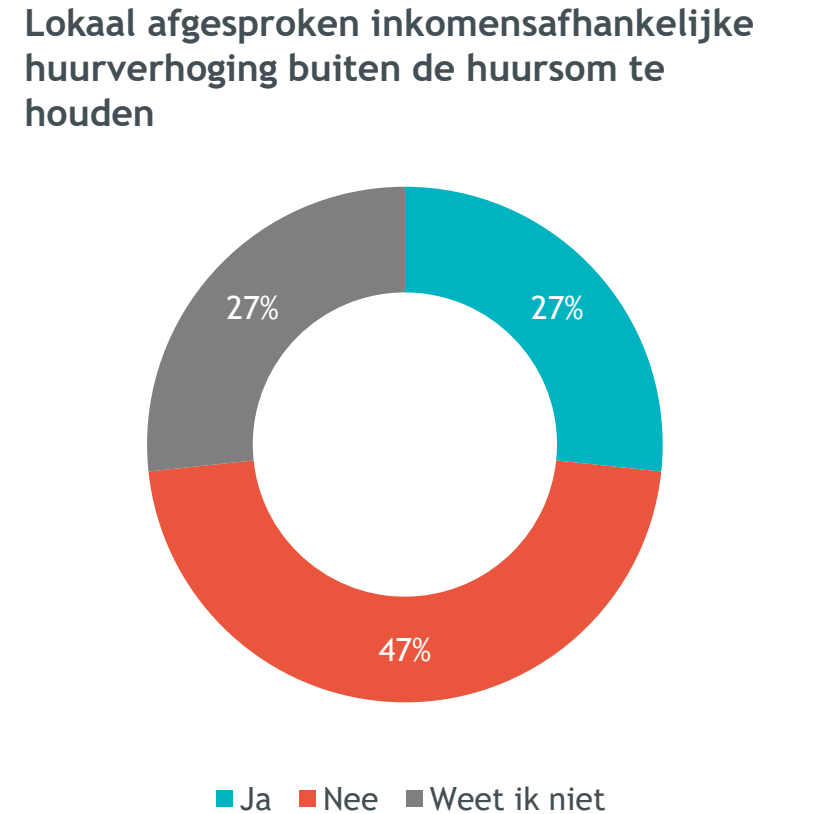
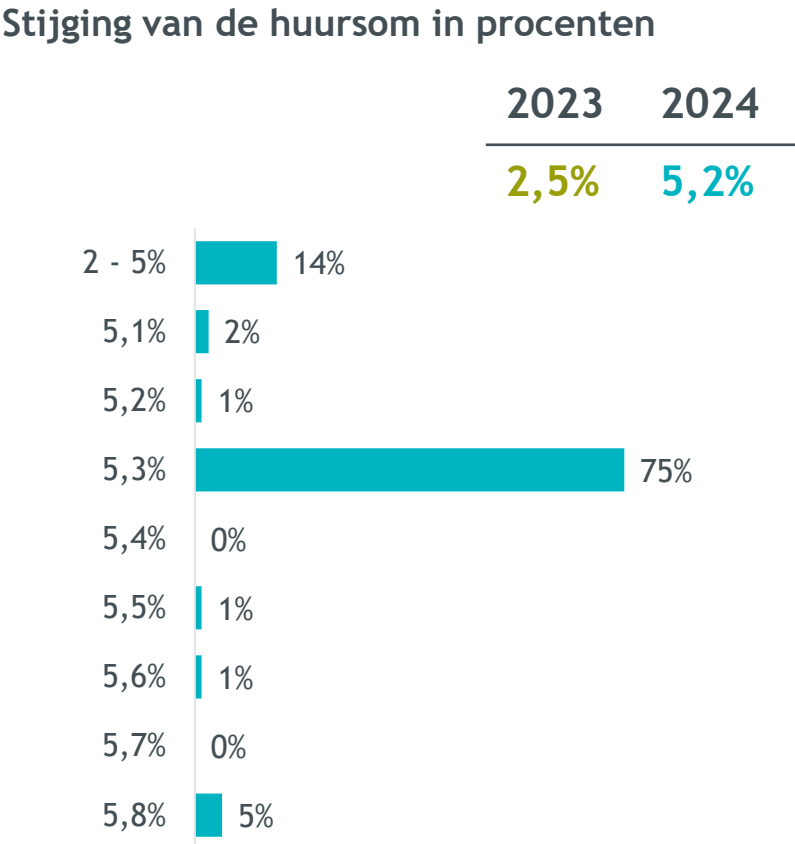
Selectie van de gegeven antwoorden

- “Wordt ook het maximaal toegestane gevraagd.”
- “Sinds de invoering heeft de verhuurder gezegd dat ze het nodig hebben, en dus kunnen vragen. Na 10 jaar inkomensafhankelijke huurverhoging kun je niet meer praten over een echte doorstroming waar de regeling voor was bedacht. Het is een ordinaire belasting verhoging geweest waarbij het opgehaald geld naar de centrale overheid is gegaan zonder dat de huurders er van hebben geprofiteerd. Niets sociaal dus!”
- “Het betreft een kleine groep huurders.”
- “Jammer van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Er wordt nu ook bij nieuwbouw de maximale aftoppingsgrens geheven van 879 euro. Dit is afwijking van het reguliere beleid (75% wws).”
- “Vorig jaar werd ook een verhoging van 70 euro gehanteerd. Dit jaar twee smaken 50 of 100.”

V: Welke inkomensafhankelijke huurverhoging wordt gehanteerd? Meerdere antwoorden mogelijk. (n=27)

V: Wil je nog iets kwijt over hoe jullie verhuurder de inkomensafhankelijke huurverhoging toepast? (n=20)

Gereguleerde huur: de gemiddelde stijging van de huursom is 5,2% en dus verdubbeld t.o.v. vorig jaar; bijna driekwart zegt dat er niet of nauwelijks ruimte was voor overleg over de hoogte van de huursom



V: Wat is de stijging van de huursom? Wil je hier het percentage neerzetten in cijfers, bijvoorbeeld 5,3%. (n=84)
V: Is er lokaal afgesproken de inkomensafhankelijke huurverhoging buiten de huursom te houden? (n=30)
V: Was er overleg over de hoogte van de huursom mogelijk? (n=80)

Overige opmerkingen

Selectie van gegeven antwoorden geliberaliseerd (n=15)

- “Er zou eens kritisch gekeken kunnen worden naar wat er in de FoodValley is gebeurd, daar zijn door de corporaties onderling afspraken gemaakt over de huurverhoging, en dat lijkt tot gevolg te hebben dat het advies door huurders zinloos was.”
- “Huurverhoging percentages zijn erg hoog, wat de huurders nog meer onkosten krijgen, in deze toch al zo'n dure tijd.”
- “Er is geen overleg maar een dictaat.”
- “De corporatie hanteert het beleid van Wij van WC eend adviseren allen WC eend en veel water bij de wijn voegen wordt het vanzelf water. Dit allemaal uit de gegevens overheid/NPA .”
- Bij niet-DAEB woningen wordt bij een nieuw huurcontract de huur aangepast aan het nieuwe huurbeleid, gerelateerd aan het puntenstelsel. Dit wordt niet gedaan bij bestaande huurcontracten, waardoor er onverdedigbare verschillen en mogelijk rechtsongelijkheid ontstaat.

Selectie van gegeven antwoorden gereguleerd (n=41)

- “Dergelijke voor meerdere uitleg vatbare Landelijke Afspraken moeten nooit meer gemaakt worden.”
- “Er werd erg beschermd met de verhoogde huursubsidie. Men ging niet in op argumenten tegen de IAH.”
- “Ja, de streefhuur is 70% van de maximaal toegestane huur en 90% blijft onder de bovenste aftoppingsgrens.”
- “In de overlegwet mogen Huurders organisaties alleen adviseren, daar mag best iets aan gedaan worden. Wij komen veel tekort.
- “Wellicht volgend jaar wat eerder met een webinar komen over de huurverhoging / huuraanpassing. Ook spreken van huuraanpassing i.p.v. huurverhoging!”

Resultaten commerciële verhuurders

Hoofdstuk 3

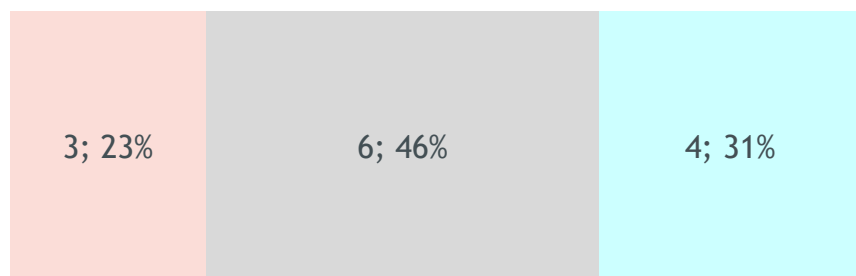
Ongeveer 3 van de 5 HO's hebben het idee dat ze niet voldoende te zeggen hebben over het huurbeleid

Bijna de helft zegt 'neutraal' op de vraag of de verhuurder naar ze heeft geluisterd

Mate van waarin de verhuurder heeft geluisterd

In getallen en percentages weergegeven.

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet op tot 100%.

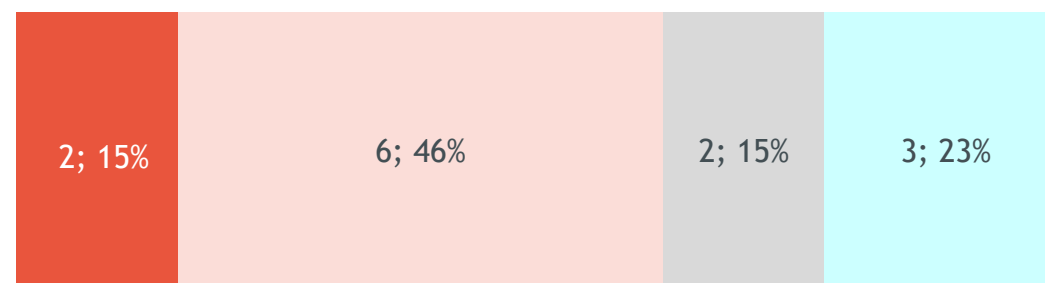


■ Geen mening ■ Slecht ■ Onvoldoende
■ Neutraal ■ Voldoende ■ Goed

Mate waarin HO's voldoende te zeggen hebben over huurbeleid

In getallen en percentages weergegeven.

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet op tot 100%.



■ Geen mening ■ Slecht ■ Onvoldoende
■ Neutraal ■ Voldoende ■ Goed

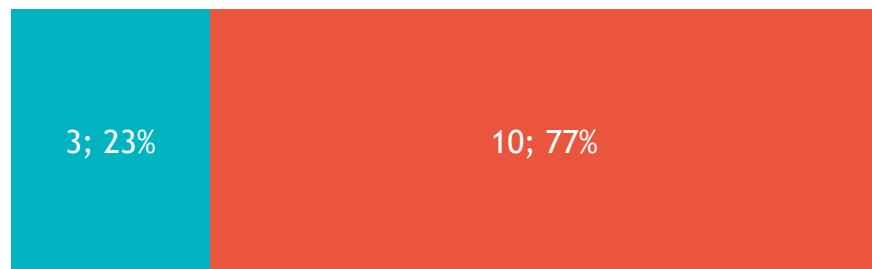
V: In welke mate heeft de verhuurder voldoende geluisterd naar jullie? (n=13)

V: In welke mate hebben jullie als huurdersorganisatie voldoende te zeggen over het huurbeleid? (n=13)

Drie kwart zegt dat het beleid niet aangepast is na overleg met de verhuurder

De HO's geven aan dat de verhuurder de wet volgt

Huurbeleid aangepast na overleg



■ Ja ■ Nee

V: Is het huurbeleid door de verhuurder aangepast na overleg met de huurdersorganisatie? (n=13)

V: Kun je je antwoord toelichten? (n=13)

Selectie van de gegevens antwoorden

Geliberaliseerd

- “Advies wordt ter kennisgeving aangenomen.”
- “Advies gegeven, na enige onderlinge communicatie afgewezen.”
- “De verhuurder gaat uit van het wettelijk toegestane. Dus aanpassingen vanuit de Bewonersvereniging hebben weinig kans.”
- “De verhuurder wil alle huren met het maximum toegestane percentage verhogen. (...) Men wilde absoluut niet met de huurdersorganisatie in discussie gaan over de marktconforme huren, want ze verzekerden dat de zittende huurder nooit meer dan de marktconforme huur zou betalen, minder is wel mogelijk. Wij voelen ons toch enigszins niet serieus genomen.”

Gereguleerd

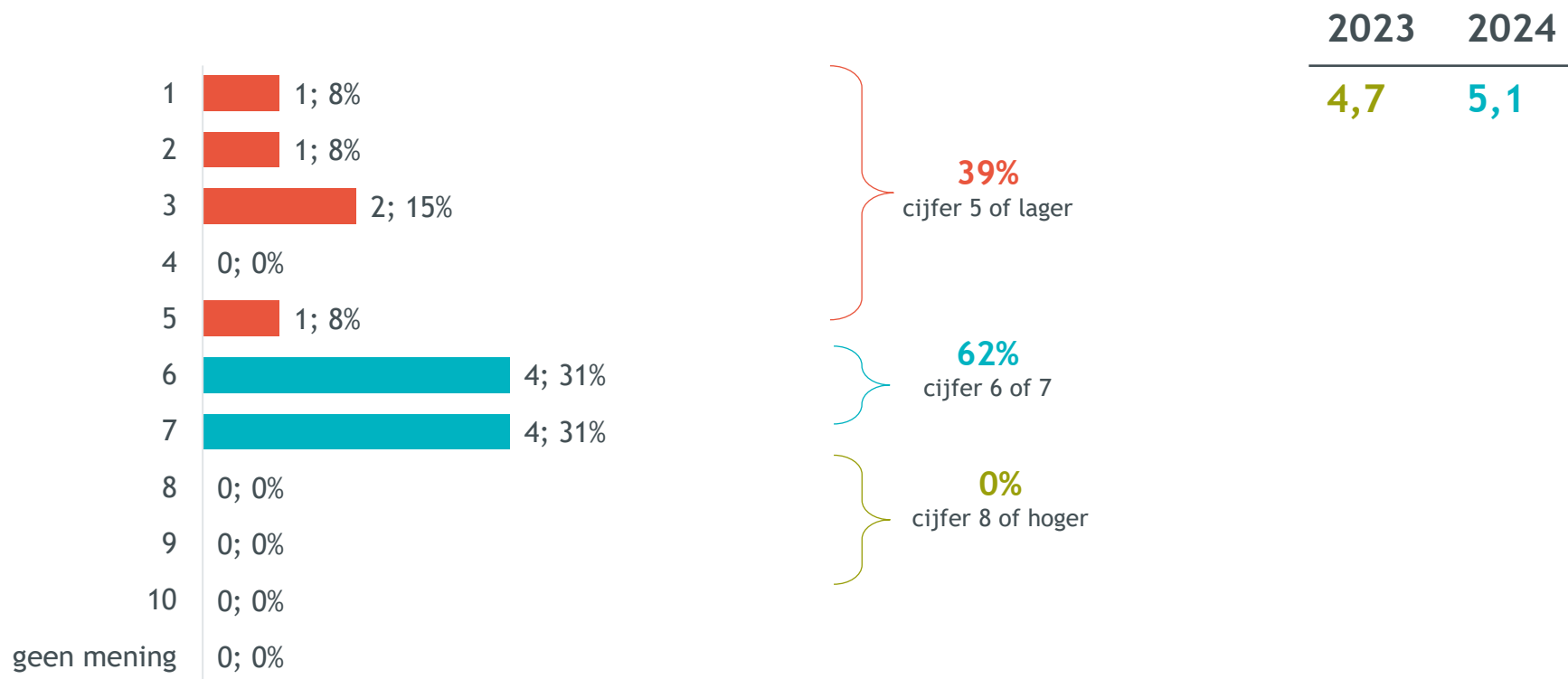
- “We hebben gepleit voor niet toepassen inkomensafhankelijke heffing, beheerder was daar niet ontvankelijk voor. Zal de regels toepassen en verder is het een beleggingsobject”.
- “Heeft afgezien van inkomensafhankelijke heffing.”
- “De vereniging heeft een Huurdersraadpleging gehouden. Het resultaat was bedroevend, maar is door de verhuurder naast zich neergelegd.”
- “De verhuurder trekt uitsluitend het eigen pad. In ons advies moeten we hen ieder jaar wijzen op het juist en wettelijk correct uitvoeren van de verhogingen.”

Het overleg over het huurbeleid wordt gemiddeld met een 5,1 beoordeeld; dat is iets beter dan vorig jaar

Waardering voor het overleg over het huurbeleid

In getallen en percentages weergegeven.

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



V: Welk cijfer geef je het overleg met de verhuurder over het huurbeleid? (n=13)

Uit de toelichtingen blijkt dat HO's een laag cijfer geven als er geen overleg mogelijk is

Toelichting op het rapportcijfer

cijfer 1-5

- “De huurdersraadpleging is door de verhuurder gebagatelliseerd. De verhuurder volgt altijd het overheidsbeleid. Dus 5,8% huurverhoging voor 2024.”
- “Ze kijken alleen naar hun inkomsten en denken niet mee voor huurders van oude complexen (50 jaar oud) waarvoor zij niet gespaard hebben voor onderhoud.”
- “We kunnen niet van een overleg spreken.”
- “Geen overleg. Wel via aangetekende post vragen om toestemming. Er volgt nog begin juni een overleg waarin wij enkele kanttekeningen zullen bespreken.

cijfer 6-7

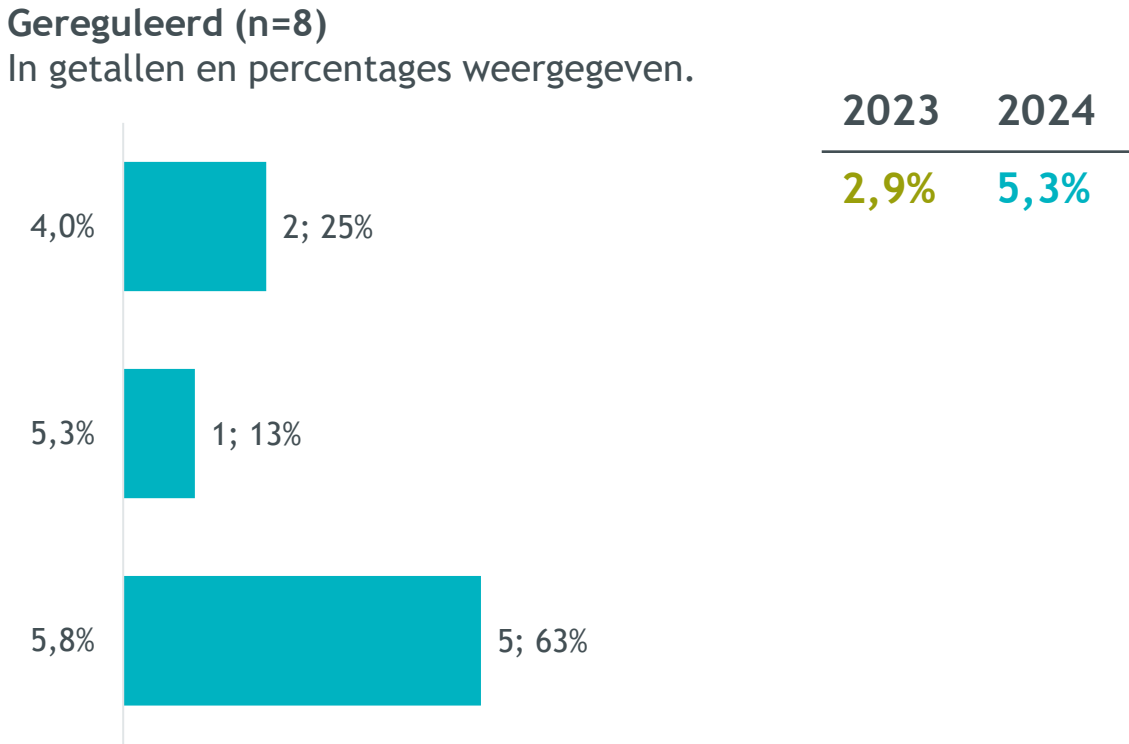
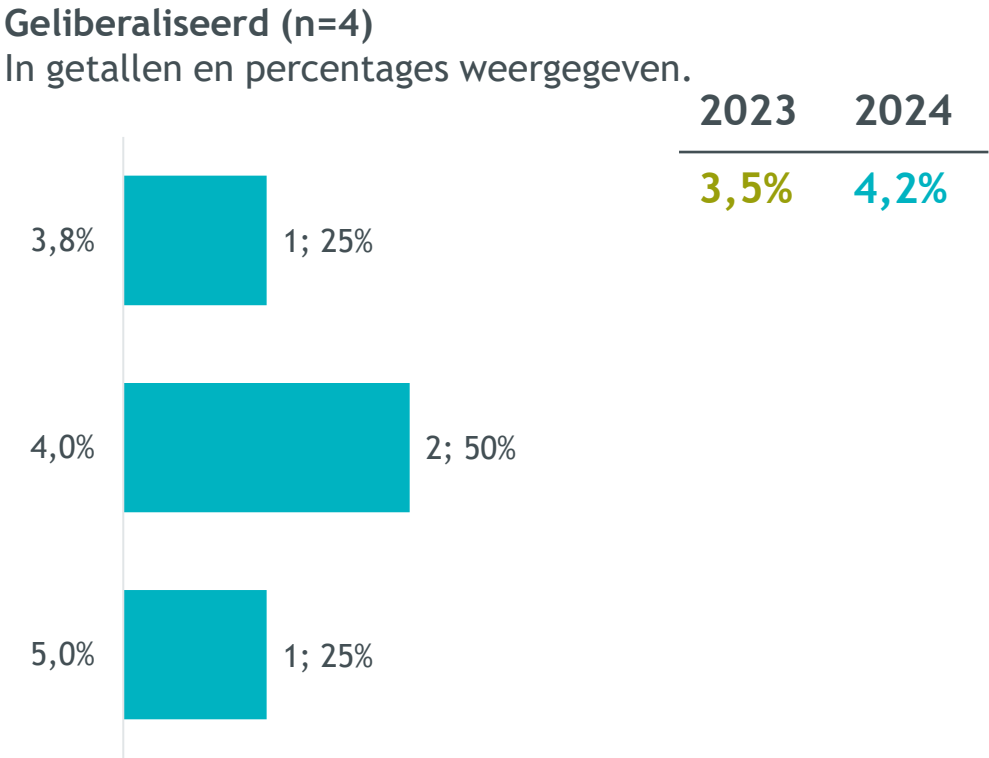
- “Kennis vanuit de huurderscommissie draagt bij aan het vormen van het huurbeleid.”
- “Gesprek verliep verder normaal, maar op het vorige punt (inkomensafh. Toeslag) geen ruimte.”
- “Heeft verzoek meegenomen en was bereid te luisteren maar was als beheerder afhankelijk van de eigenaar.”
 - “De uitkomst is conform contract.”
- “Niet ontevreden; op school zouden we zeggen: ruim voldoende.”

cijfer 8-10

Geen opmerkingen

De gemiddelde gereguleerde huurstijging is 5,3%

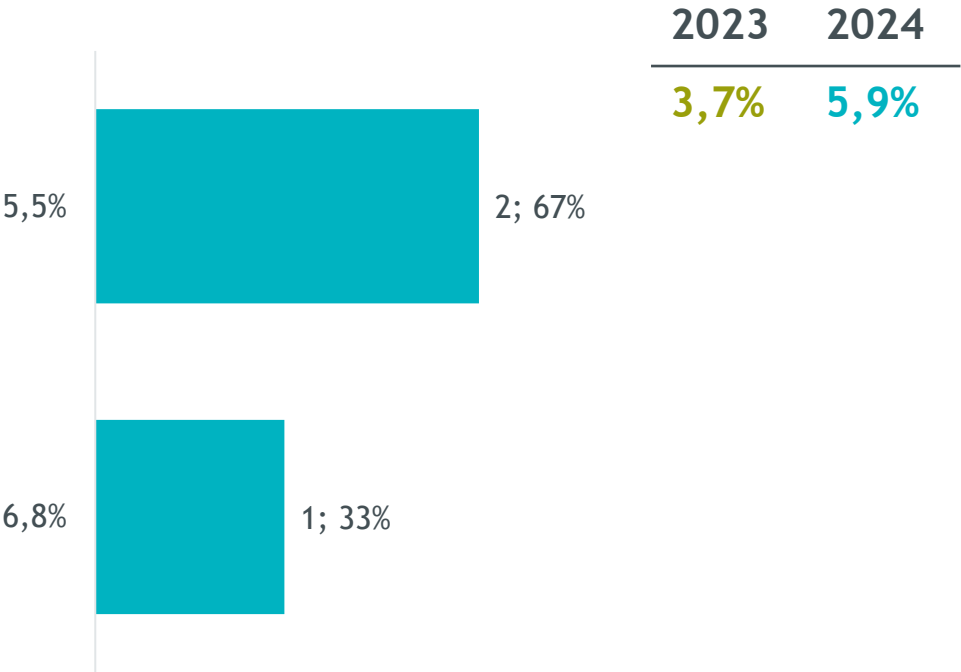
Let op: de aantallen zijn laag en daarom is het lastig om de jaartallen met elkaar te vergelijken



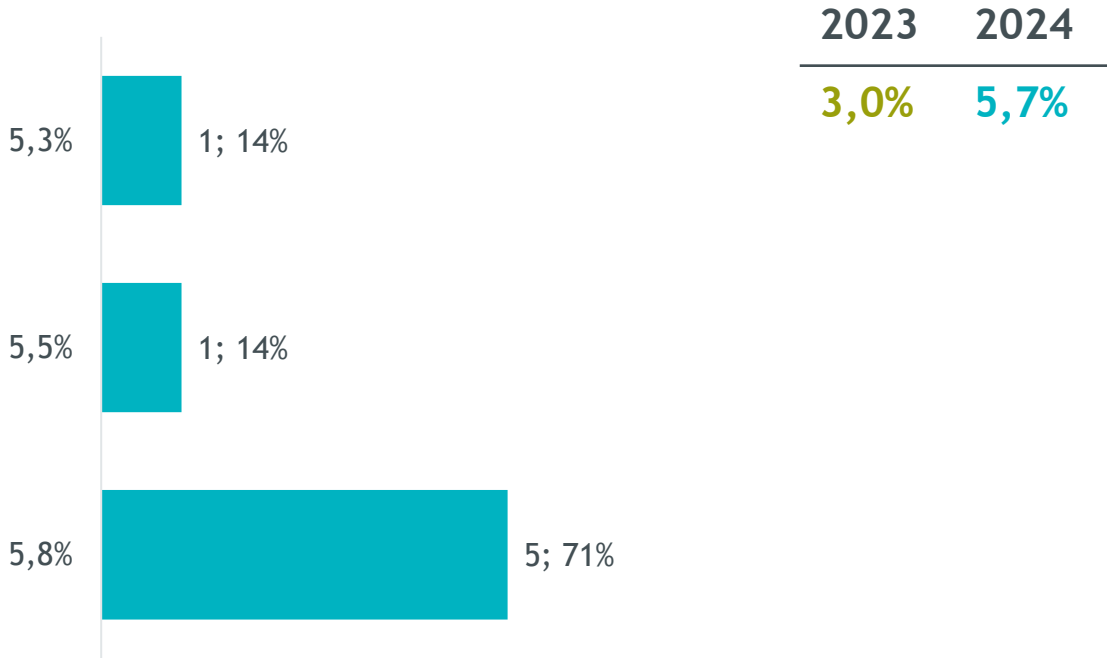
De gereguleerde maximale huurverhogingspercentage is 5,7%

Let op: de aantallen zijn laag en daarom is het lastig om de jaartallen met elkaar te vergelijken

Geliberaliseerd (n=3)



Gereguleerd (n=7)



V: Wat is het maximale huurverhogingspercentage? Let op, bij gereguleerd gaat het hier om de reguliere huurverhoging, dus zonder inkomensafhankelijke huurverhoging. Wil je hier het percentage neerzetten in cijfers, bijvoorbeeld 5,3%.

Overige opmerkingen

Selectie van gegeven antwoorden

- “Er wordt geen groot onderhoud meer gepleegd, misschien nog wat schilderwerk, was nog niet duidelijk Huizen gaan er daardoor niet beter uitzien. Bij vertrek/overlijden huurder gaat huis in de verkoop.”
- “Er is geen gepland groot onderhoud, onderhoud op afroep Groot onderhoud is wel gewenst.”
- “Jammer dat Hugo de Jonge geen grip krijgt op de commerciële verhuurders. Ook jammer dat hij 5,8% heeft vastgesteld als maximum huurverhogingspercentage. Voor oude woningen met slecht onderhoud is dit veel te veel.”
- “In 2023 heeft (...) zonder ons medeweten opeens een verhoging van de servicekosten opgelegd. (min. €20,00 pm). Zij waren “bang” dat onverwachte kostenstijging van Energie mensen in de problemen zou brengen. Inmiddels hebben veel huurders geld stookkosten terug gekregen, maar de extra bijdrage servicekosten is blijven staan. Waar gaat die rente naar toe?”
- “Het is ieder jaar een verschrikking en huurders moeten steeds weer bezwaar maken tegen foute berekeningen. I.v.m. de +5% gaan we nu een collectieve zaak beginnen want de extra volgens berekening huurcontract in een complex met zoveel problemen valt niet uit te leggen. Het aanvoeren als argument we hebben hogere kosten is voor een Rechtbank onvoldoende om die + 5% toe te passen. Zeker in de staat waarin de woningen gebracht zijn door geen herstel uit te voeren.”
- (...) wil ervaring opdoen met het voeren van een huurbeleid om in te kunnen spelen op de toekomstige ontwikkeling van “scheiden van wonen en zorg.”

Datum : juli 2024
Auteur : Simone Zwiers

