



Woonbond Meldpunten 2022 - 2024

Startrapportage over bij de meldpunten
binnengekomen meldingen

Periode: juli 2022 t/m juni 2024



Woonbond Meldpunten 2022 - 2024

Inhoudsopgave



Inleiding & Achtergrond

Pag. 3



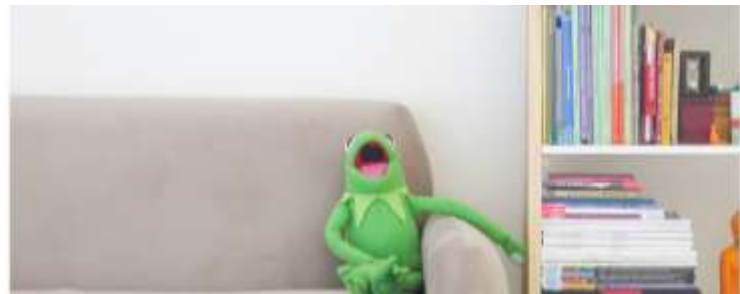
Over de melders

Pag. 5



Overzicht woonproblemen

Pag. 10



Leeftijdverschillen

Pag. 12



Verschillen tussen verhuurders

Pag. 17



Overige resultaten

Pag. 21

Inleiding & Achtergrond

Woonbond Meldpunten 2022 - 2024

Inzicht in de woonsituaties van huurders

Huurders die melding willen doen van hun woonsituatie, specifiekere woonproblemen, kunnen dit melden bij de Woonbond. De meldingen die bij de meldpunten binnenkomen geven de Woonbond meer inzicht in de problemen in de huursector.

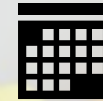
Op dit moment zijn er drie actieve meldpunten:

- Meldpunt Huuralarm
- Meldpunt Commerciële huur (voor huurders van particuliere huisbazen en vastgoedbeleggers)
- Meldpunt Jongeren & Starters

Meldingen juli 2022 tot en met juni 2024

Dit is de startrapportage over de huidige meldpunten en de voorlopers ervan. Alle binnengekomen meldingen vormen de basis voor deze rapportage. In deze rapportage staan de meest opvallende resultaten uit de meldpunten weergegeven. Het gaat hierbij om de meldingen uit de periode juli 2022 tot en met juni 2024. Na deze rapportage is het de bedoeling dat er twee keer per jaar een trendrapportage volgt.

Onderzoeksverantwoording



Veldwerkperiode:
juli 2022 tot en met juni 2024



Uitvoer:
Online vragenlijsten van:
- Meldpunt Huuralarm
- Meldpunt Commerciële Verhuurders
- Meldpunt Jongeren & Starters



Doelgroepen:
Huurders en woningzoekenden die een of meerdere woonproblemen ervaren



Respons (n):
1.995 respondenten
Niet alle respondenten hebben alle vragen ingevuld, waardoor het aantal respondenten (n) per vraag kan verschillen.

Enkele opvallende resultaten uit de meldpunten

- Een opvallend groot aandeel van de melders huurt een woning van een commerciële verhuurder. Terwijl twee derde van de huurders in Nederland een woning huurt van een woningcorporatie, is twee derde van de meldingen afkomstig van huurders uit de commerciële sector.
- Veruit de meeste melders geven in hun melding aan dat betaalbaarheid voor hen een woonprobleem is.
- Jongeren maken vaker dan oudere huurders melding van het gedrag van hun verhuurder en de beschikbaarheid van woningen. Dat de wooncrisis jongeren treft wordt ook duidelijk: een derde van de jongeren meldt persoonlijke gevolgen te ervaren van de wooncrisis.
- Meldingen van huurders in de commerciële sector gaan vaker over problemen rondom het verhuurdersgedrag en de woonkwaliteit. Meldingen van huurders in corporatiesector gaan vooral over betaalbaarheid.
- Als het gaat om het gedrag van de verhuurder, zijn de meest gemelde zaken: niet reageren op klachten, niets aan onderhoud doen. Ook intimidatie/bedreiging door de verhuurder wordt vaak gemeld. Deze meldingen zijn opvallend vaak afkomstig van huurders met van kleine particuliere huisbaas.



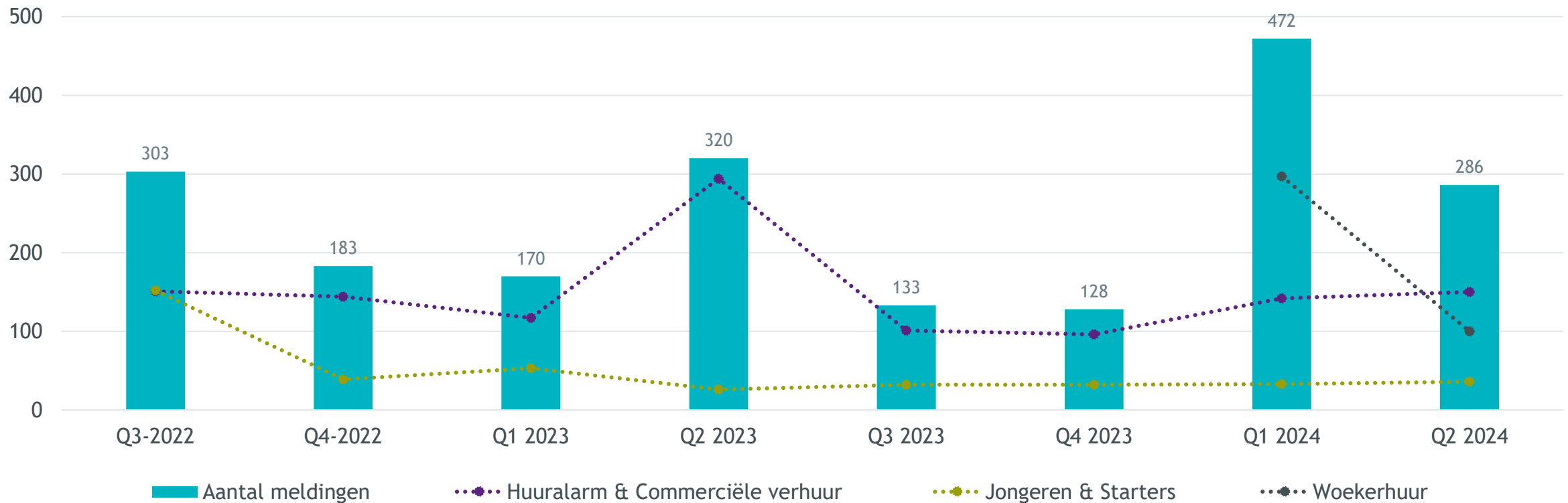


Over de melders bij de meldpunten

Overzicht aantallen meldingen bij de verschillende meldpunten (2022-2024)

Overzicht aantal meldingen bij de verschillende meldpunten, juli 2022 tot en met juni 2024

Hieronder staan de aantallen meldingen per kwartaal weergegeven.



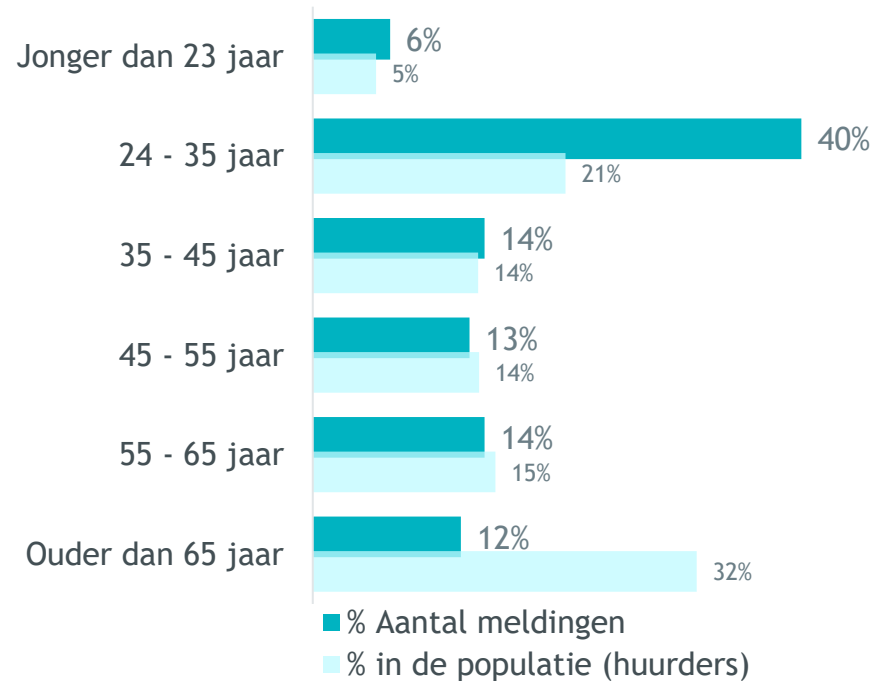
Bron: Meldpunten juli 2022 tot en met juni 2024 (n=1.995)

Relatief veel meldingen komen van personen tussen de 24-35 jaar

Eén op de tien meldingen komt van huurders van 65 jaar en ouder, terwijl deze groep een derde van de populatie huurders uitmaakt

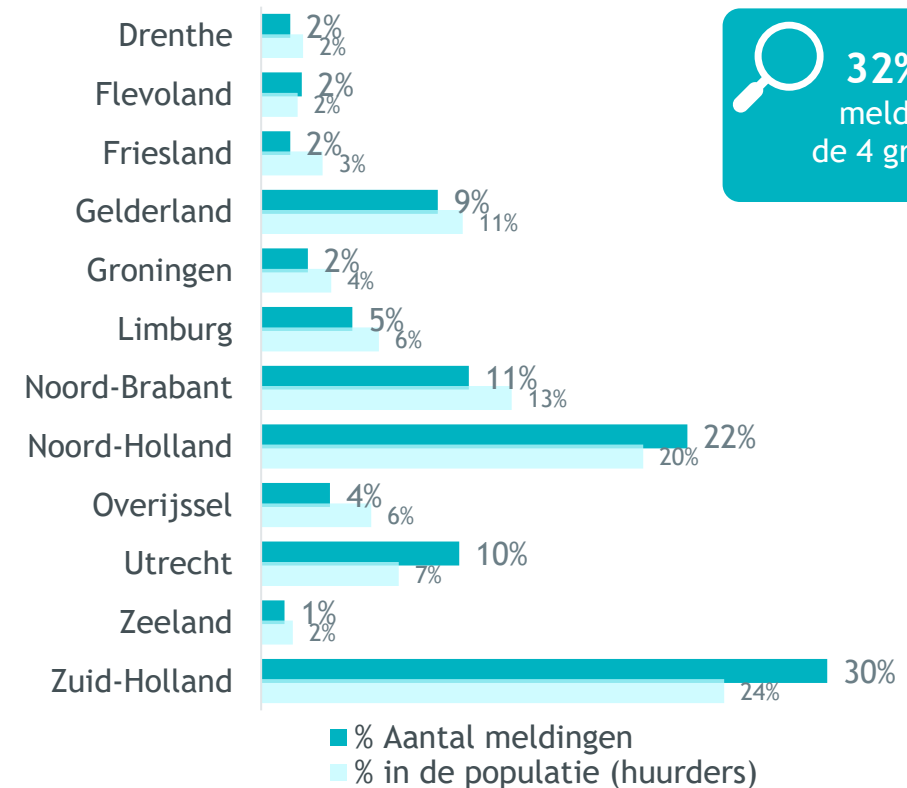
Leeftijd van de melder

% van de aantal meldingen en % in de populatie huurders



Provincie waar de melder woont

% van de aantal meldingen en % in de populatie huurders



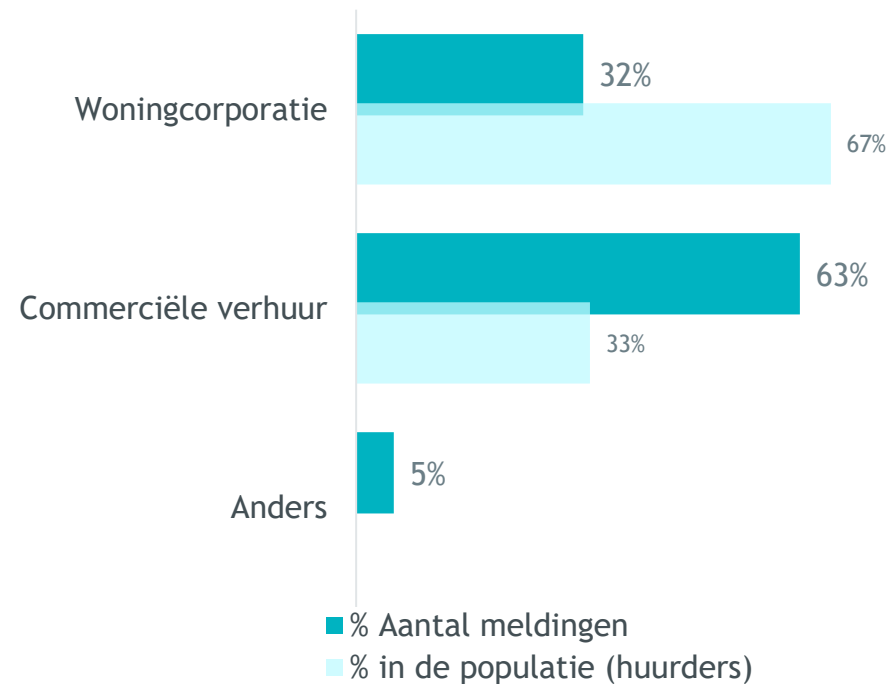
 **32%** van de meldingen uit de 4 grote steden

Bron: Meldpunten juli 2022 tot en met juni 2024 (n=1.995)
Bron populatiecijfers: woononderzoek.nl (WoON21)

Een opvallend groot deel van de meldingen is afkomstig van huurders met een commerciële verhuurder

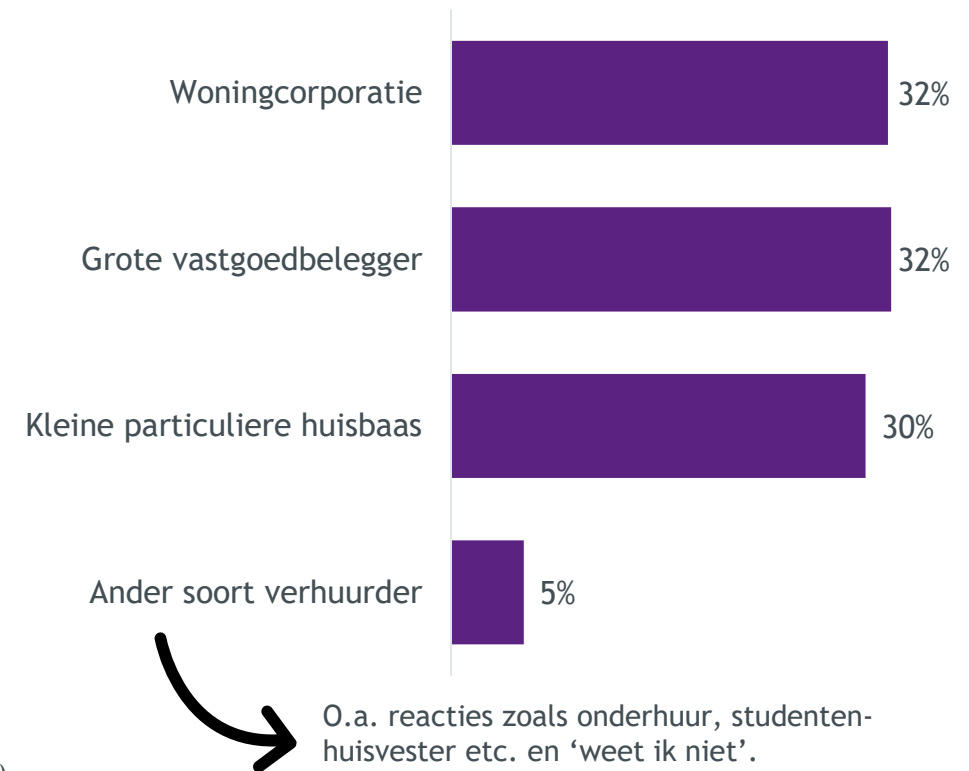
Verhuurder van de melders

% van alle meldingen waarbij verhuurder is vermeld (n=1.698)
% in de populatie huurders



Verhuurder van de melders

% van alle meldingen waarbij verhuurder is vermeld (n=1.698)



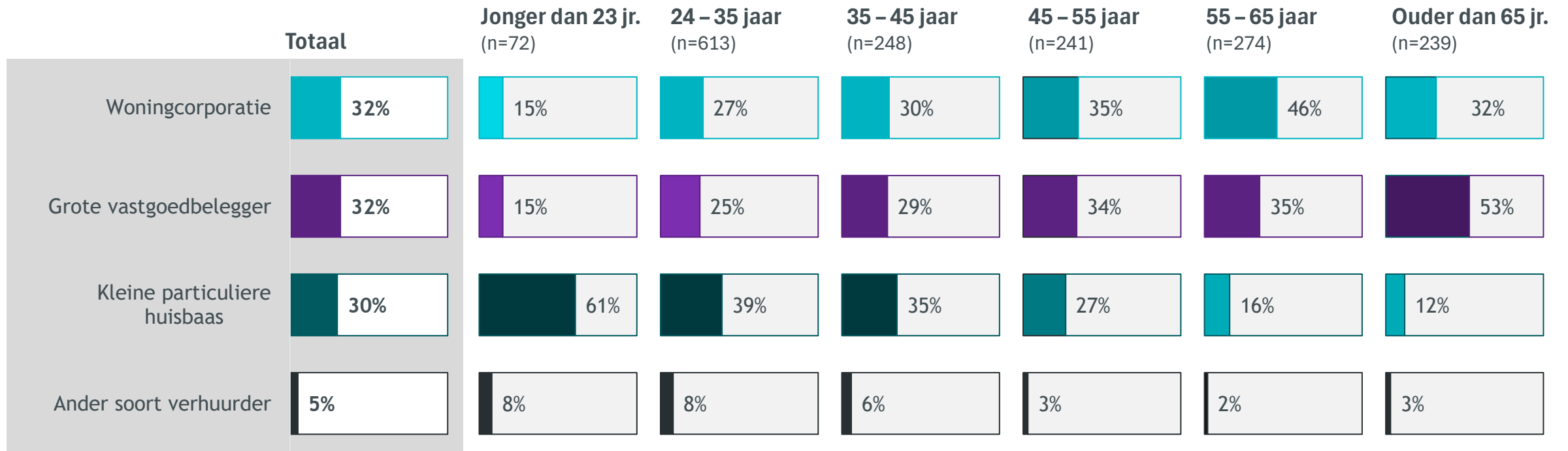
Bron: Meldpunten juli 2022 tot en met juni 2024 (alle meldingen waarbij verhuurder is vermeld, n=1.698)
Bron populatiecijfers: woononderzoek.nl (WoON21)

Relatie tussen de leeftijd van de melder en de soort verhuurder

- Oudere huurders wonen vaker dan jongere huurders in een woning die wordt verhuurd door een woningcorporatie of een grote vastgoedbelegger
- Jongere huurders huren het vaakst een woning van een kleine particuliere huisbaas

Verhuurder van de melders, uitgesplitst naar leeftijd

% van alle meldingen waarbij verhuurder is vermeld (n=1.687)



Bron: Meldpunten juli 2022 tot en met juni 2024 (alle meldingen waarbij leeftijd melder en soort verhuurder bekend zijn, n=1.687)

A woman with long brown hair is shown in profile, speaking into a red megaphone. The megaphone is decorated with various animal rights posters and images of animals. The background is a blurred crowd of people. A large teal semi-transparent shape is overlaid on the left side of the image, containing the text.

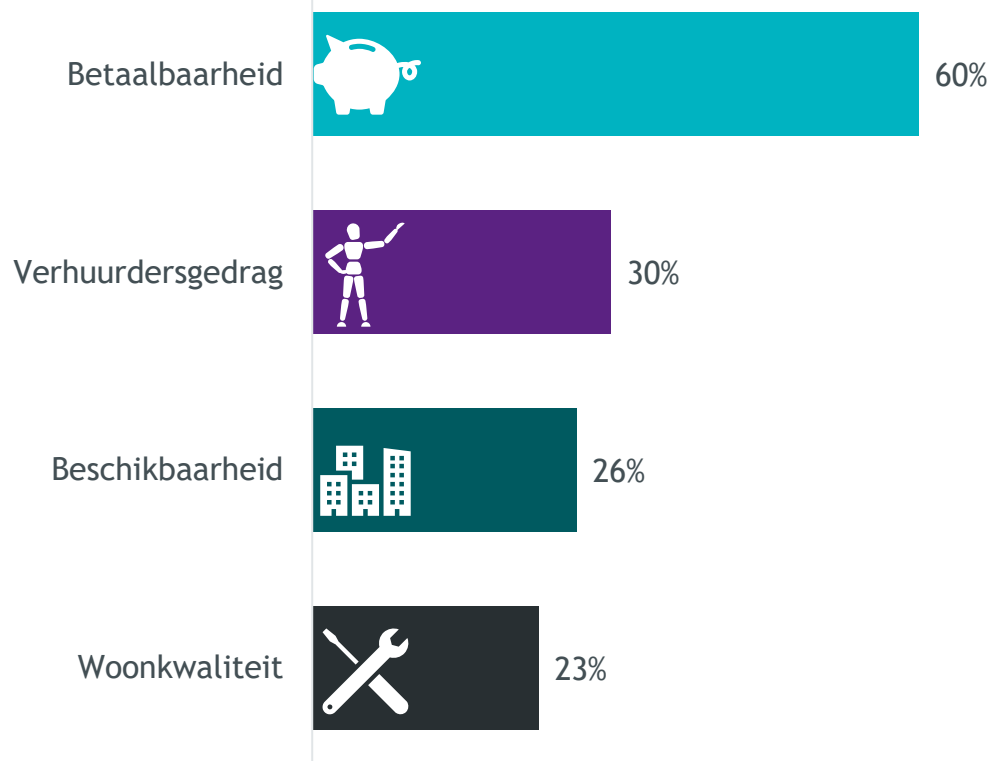
Overzicht van soort woonproblemen

Woonproblemen gemeld in de meldpunten van de Woonbond

De meerderheid van de meldingen gaat over betaalbaarheid van de woning (huur en/of servicekosten)

Gemeld woonprobleem

Meerdere antwoorden mogelijk. Percentage van alle meldingen.



Toelichting

Selectie van een gegeven toelichting bij het woonprobleem

- “Volgens het puntensysteem zou er niet meer dan rond de 600 euro gevraagd mogen worden. Ik betaal nu 1200 aan kale huur. In een pand waar het altijd koud is vanwege enkel glas en heel weinig ruimte.”
- “De verhuurder kan zomaar omslaan van heel vriendelijk naar bedreigend, intimiderend en manipulerend. Ze lijkt soms ook een ander beeld van realiteit te hebben en komt soms verward over. Ze kan zomaar de woning betreden en ineens in de slaapkamer staan. (...)”
- “Ik ben uit elkaar met mijn huwelijkspartner, maar we zijn nog niet gescheiden. Omdat hij te veel verdient, kom ik niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Ik ben urgent op zoek naar een huurwoning voor mezelf en mijn dochter. Als zelfstandig ondernemer is dat uitzichtloos.”
- “Doordat mijn woning heel slecht geïsoleerd is wordt het onbetaalbaar door hele hoge energiekosten.”

Leeftijdsverschillen

Verschilt de aard van de melding per leeftijdsgroep?

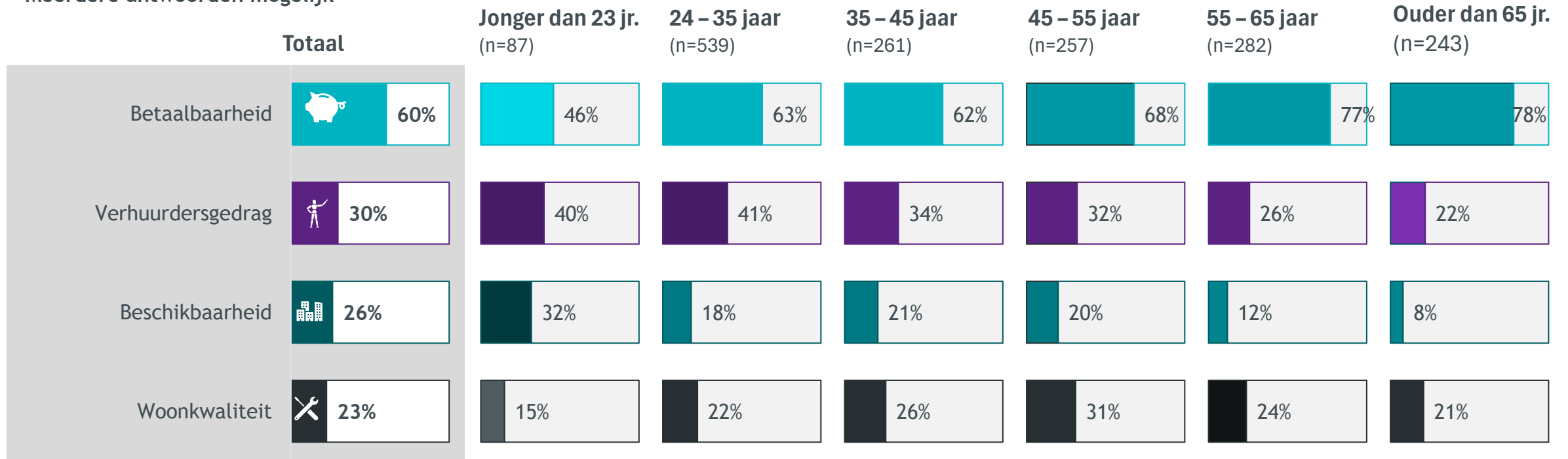


Betaalbaarheid is binnen alle leeftijdscategorieën het vaakst een woonprobleem

- Binnen alle leeftijdscategorieën is het **betaalbaarheid** het vaakst gemelde woonprobleem. Jongere huurders melden vaker dan oudere huurders het **verhuurdersgedrag** als woonprobleem.
- **Beschikbaarheid** wordt relatief vaak gemeld door personen jonger dan 23 jaar.
- De **woonkwaliteit** wordt relatief vaak gemeld door huurders tussen de 45 - 55 jaar.

Gemeld woonprobleem, uitgesplitst naar leeftijd van de melder

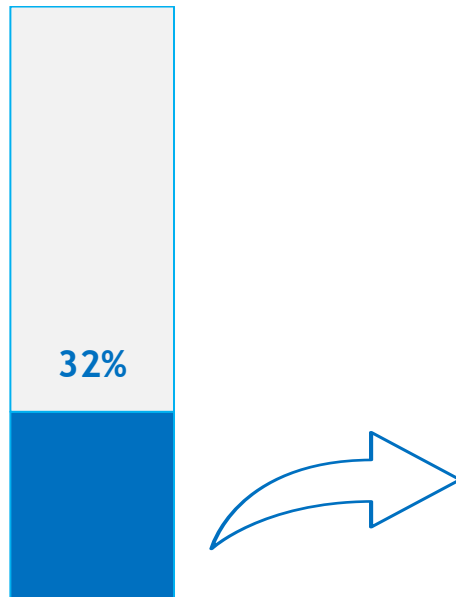
Meerdere antwoorden mogelijk



Bron: Meldpunten juli 2022 tot en met juni 2024 (n=1.995)

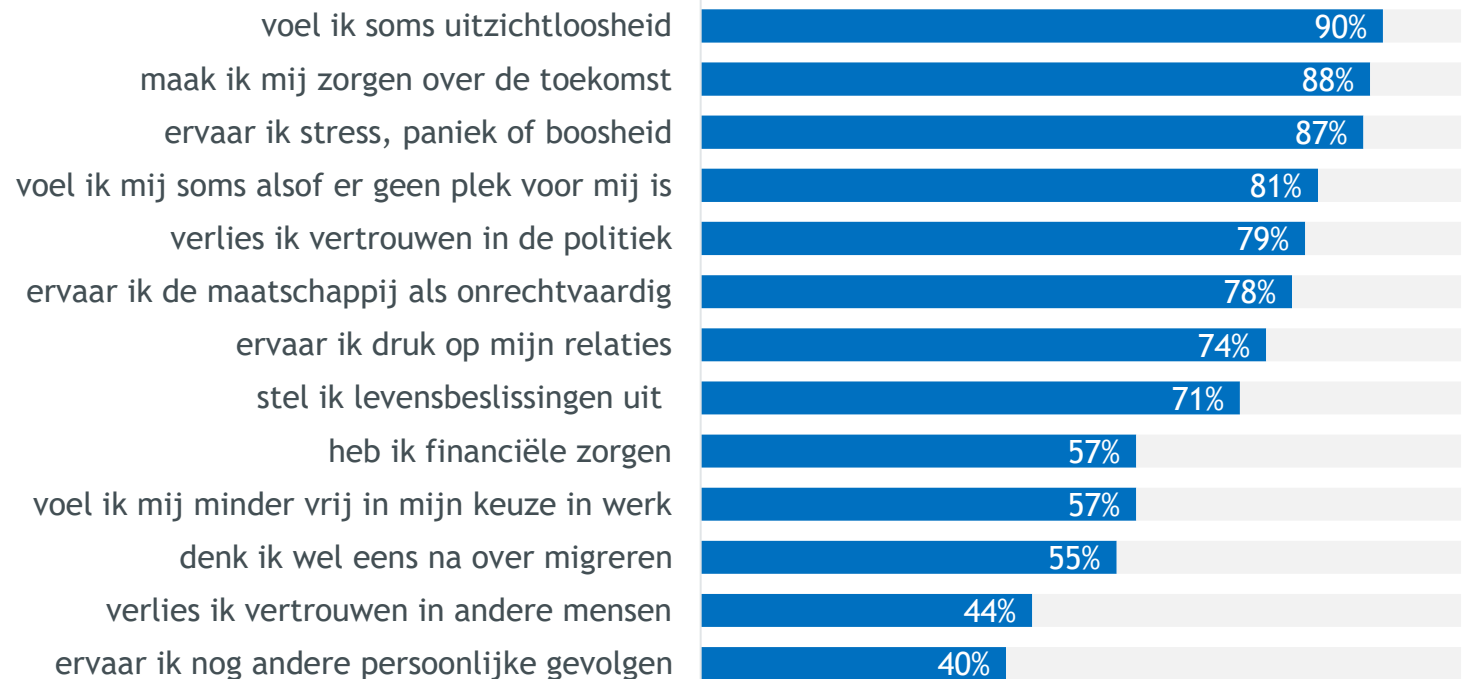
Eén op de drie melders bij meldpunt Jongeren & Starters ervaart persoonlijke gevolgen van de wooncrisis: ze voelen uitzichtloosheid en maken zich zorgen over de toekomst

Jongeren & Starters:
32% van de melders ervaart persoonlijke gevolgen van de wooncrisis



Ervaren persoonlijke gevolgen

117 melders bij het Meldpunt Jongeren & Starters rapporteerden over persoonlijke gevolgen.



Jongeren over de wooncrisis (deel 1 van 2)

Wat jongeren (t/m 35 jaar) vertellen over de persoonlijke gevolgen van de wooncrisis

Aan de hand van reacties op de vraag “Over de persoonlijke gevolgen van wooncrisis wil ik vertellen...”

Veelgenoemde punten in wat jongeren vertellen:

- Financiële impact
- Ervaren van slechte woonkwaliteit
- Stress en welzijn
- Verhuizingen en instabiliteit
- Impact op vrije tijd
- Persoonlijke ontwikkeling en toekomstperspectief

Financiële zorgen

- Hoge huurprijzen
- Financiële problemen door hoge kosten van levensonderhoud
- Onvermogen om te sparen of een koopwoning te financieren

“Ik kom simpelweg niet rond. Ik had een spaarrekening, maar die begint nu leeg te raken door de hoge kosten. Hierdoor heb ik veel stress en dit reageer ik af op de mensen om me heen en ik weet gewoon niet hoe ik het moet oplossen. Ik pieker nu heel veel en kan er soms niet van slapen.”

Ervaren van slechte woonkwaliteit

- Slechte woonomstandigheden, zoals slecht onderhouden woningen
- Kleine woonruimtes en gedeelde woningen

“Mijn huurwoning is in theorie heel fijn, maar door de hoge kosten, het achterstallige onderhoud en een verhuurder die niets voor je wil doen, verlies ik al mijn woongenot. Ik heb het gevoel dat ik geen kant op kan (...).”

Stress en welzijn

- Mentale gezondheidsproblemen zoals depressie en angst
- Slaapproblemen
- Fysieke gezondheidsklachten

“Als jongere die al geruime tijd tevergeefs op zoek is naar een woning, voel ik mij gevangen in een vicieuze cirkel van angst en stress. Het gebrek aan een stabiele woonsituatie heeft een verlamme invloed op mijn mentale gezondheid en welzijn. (...).”

Jongeren over de wooncrisis (deel 2 van 2)

Wat jongeren (t/m 35 jaar) vertellen over de persoonlijke gevolgen van de wooncrisis

Aan de hand van reacties op de vraag “Over de persoonlijke gevolgen van wooncrisis wil ik vertellen...”

Veelgenoemde punten in wat jongeren vertellen:

- Financiële impact
- Ervaren van slechte woonkwaliteit
- Stress en welzijn
- Verhuizingen en instabiliteit
- Impact op vrije tijd
- Persoonlijke ontwikkeling en toekomstperspectief

Verhuizingen en instabiliteit

- Vaak moeten verhuizen en tijdelijke huisvesting
- Moeite met het vinden van stabiele en betaalbare huisvesting

“Ik ben 5 keer verhuisd in de afgelopen 2 jaar, omdat ik geen woonruimte kon vinden. Ik ben indirect gedwongen om heen en weer te verhuizen en ben ik zou bij meerdere mensen terecht gekomen om in te wonen. (...)”

Impact op vrije tijd

- Lange reistijd naar werk of andere voorzieningen
- Moeite met het combineren van werk- en privé door een (gebrek aan) woonlocatie

“Ik moet op mijn vrije dagen uren bijslapen om de reistijd na mijn werk te kunnen verdragen! En in mijn vrije tijd ben ik eigenlijk alleen maar opzoek naar woningen! (...). Ik heb geen tijd om op bezoek te gaan bij vrienden of familie (...)”

Persoonlijke ontwikkeling en toekomstperspectief

- Uitstel van levensplannen zoals het starten van een gezin
- Gebrek aan toekomstperspectief
- Gevoelens van uitzichtloosheid en machteloosheid

“Ik maak me zorgen over het niet kunnen starten van een stabiele woon- en dus gezinssituatie. Ik wordt depressief van het idee dat ik voor altijd in een woongroep op 1 kamer woon zonder kans op privacy.”



Verschillen tussen verhuurders

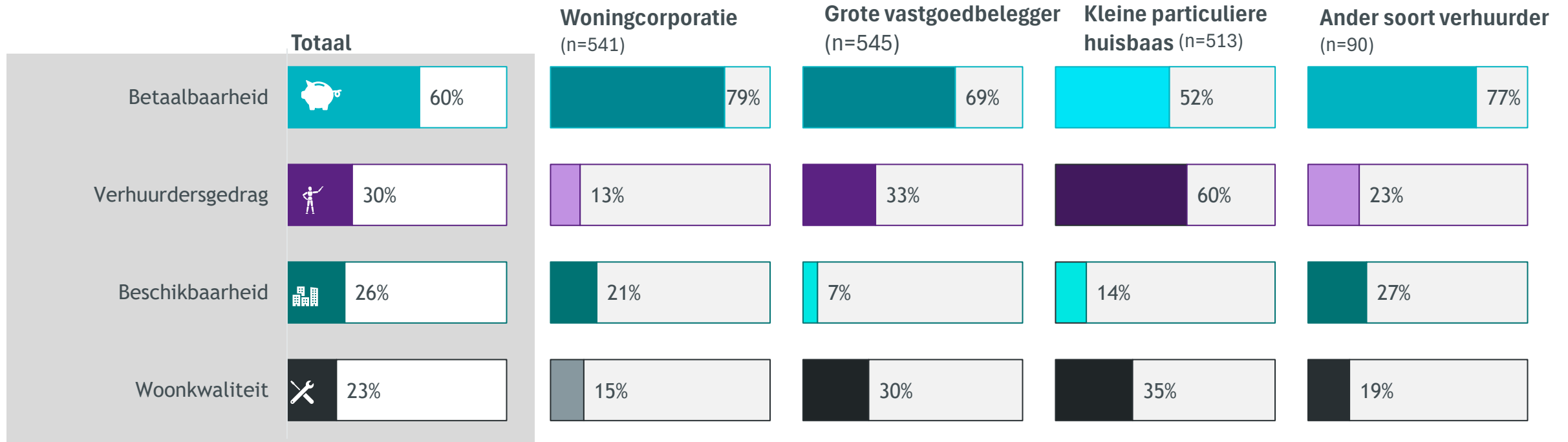
Verschilt de aard van de melding tussen de verschillende type verhuurders?

Huurders bij commerciële verhuurders melden vaker problemen rondom het verhuurdersgedrag en de woonkwaliteit

- Bij vrijwel alle verhuurders is **betaalbaarheid** het vaakst gemelde woonprobleem.
- Opvallend is dat bij huurders van kleine particuliere verhuurders het vaakst gemelde woonprobleem het gedrag van de verhuurder is
- De **woonkwaliteit** wordt relatief vaak gemeld door huurders in de commerciële sector (grote vastgoedbelegger en de kleine particuliere huisbaas)

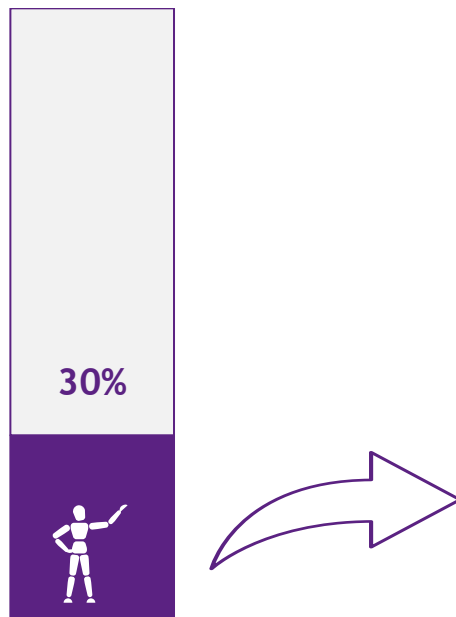
Gemeld woonprobleem, uitgesplitst naar soort verhuurder

Meerdere antwoorden mogelijk



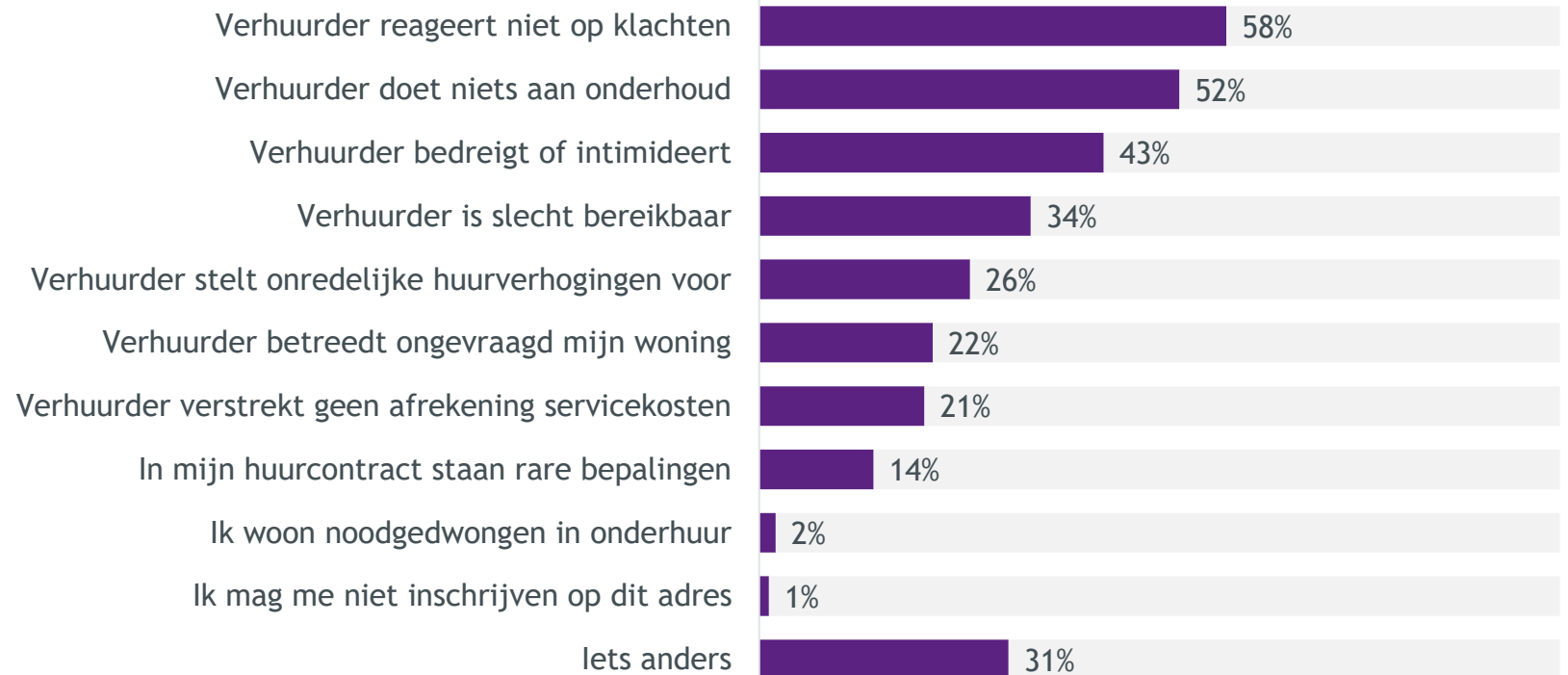
Meest gemeld bij verhuurdersgedrag: niet reageren op klachten, niets aan onderhoud doen. Ook ervaren veel van de huurders bedreiging of intimidatie

Percentage van de meldingen waarbij verhuurdersgedrag is gemeld



Aspecten van de melding over verhuurdersgedrag

% van het aantal meldingen over gedrag van de verhuurder (n=581)

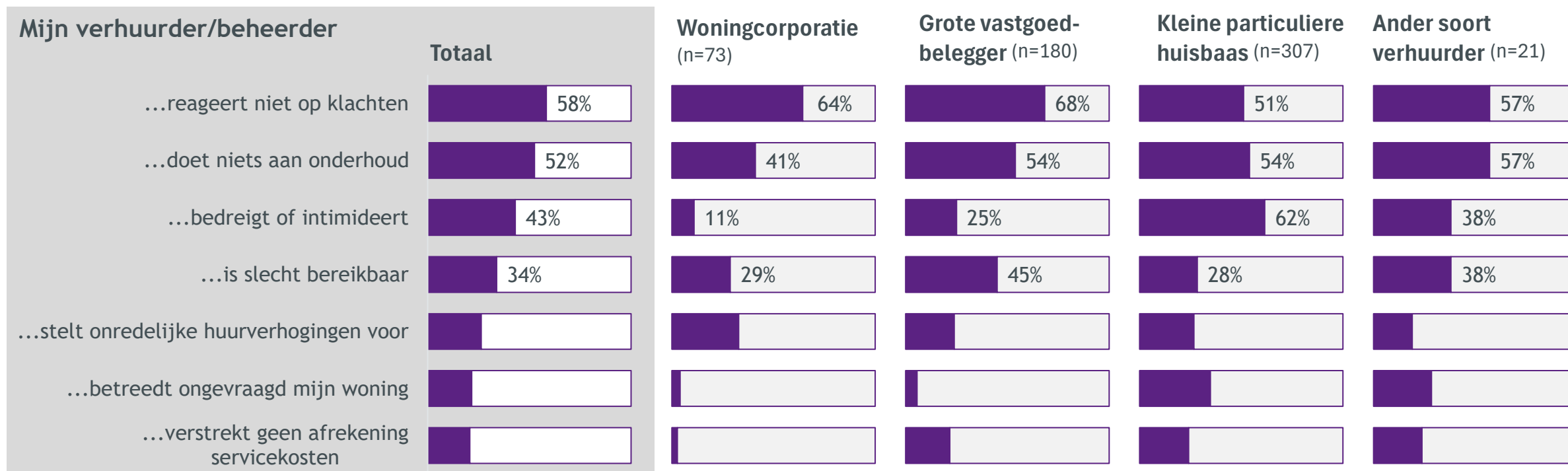


Verschillen tussen verhuurders in meldingen van (slecht) verhuurdersgedrag

- Bij grotere verhuurders (woningcorporaties en grote vastgoedbeleggers) geven huurders vaker aan dat er niet op klachten wordt gereageerd
- Meldingen dat de verhuurders/beheerders de huurder bedreigen of intimideren komen opvallend vaak voor bij huurders van een kleine particuliere huisbaas
- De melding dat de verhuurder of beheerder slecht bereikbaar is, komt opvallend vaak bij huurders van grote vastgoedbeleggers vandaan.

Aspecten van de melding over verhuurdersgedrag, uitgesplitst naar soort verhuurder

% van het aantal meldingen over gedrag van de verhuurder



| Overige resultaten

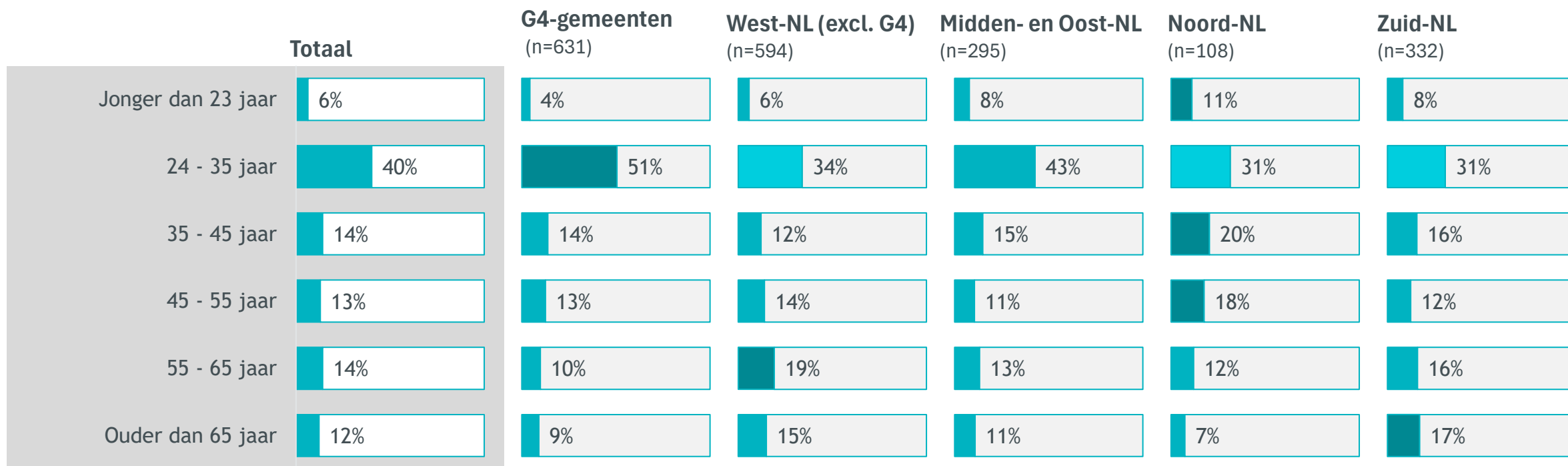


Leeftijdsverdeling van de melders weergegeven per regio

- De leeftijdsverdeling van de melders is in grote lijnen gelijk tussen de verschillende regio's
- Het aandeel jongeren (tot en met 35 jaar) is het grootst in de G4-gemeenten.

G4-gemeenten	Gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam Utrecht
West-NL (excl. G4)	Provincies Zuid-Holland, Noord-Holland, Utrecht (excl. G4)
Midden- en Oost-NL	Provincies Overijssel, Gelderland, Flevoland
Noord-NL	Provincies Friesland, Groningen, Drenthe
Zuid-NL	Provincies Limburg, Noord-Brabant, Zeeland

Leeftijd van de melders, uitgesplitst naar regio



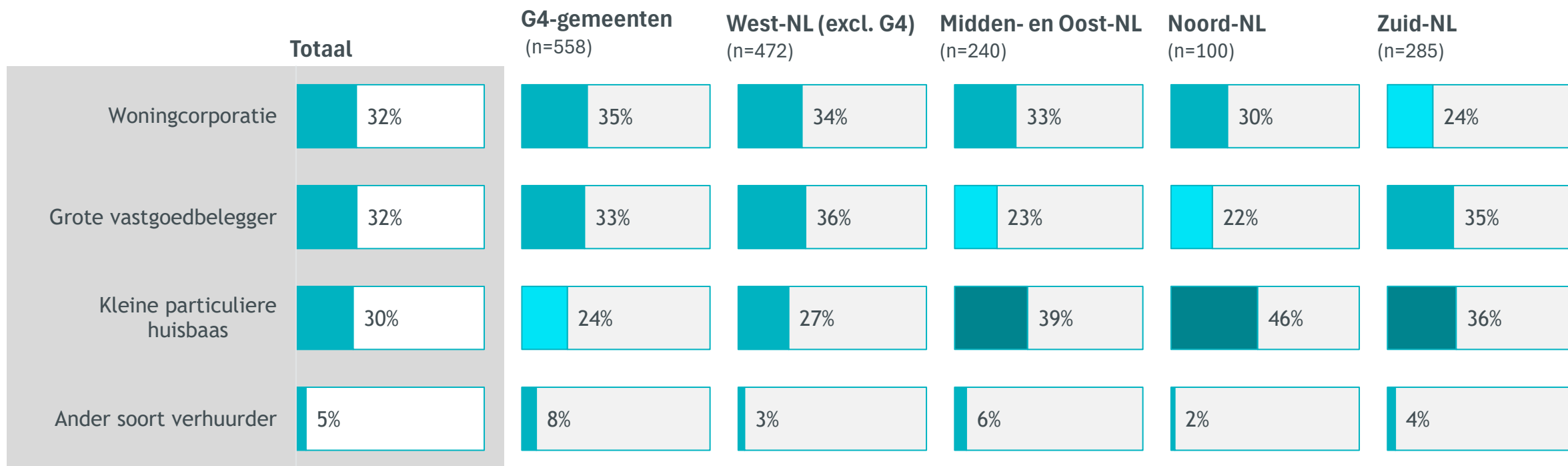
Bron: Meldpunten juli 2022 tot en met juni 2024 (n=1.995)

Soort verhuurder van de melders weergegeven per regio

- De verhuurders die huurders hebben verschilt tussen de regio's
- Melders uit het westen van Nederland hebben het vaakst een woningcorporatie als verhuurder.
- Melders uit andere delen van het land hebben het vaakst een kleine particuliere huisbaas.

G4-gemeenten	Gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam Utrecht
West-NL (excl. G4)	Provincies Zuid-Holland, Noord-Holland, Utrecht (excl. G4)
Midden- en Oost-NL	Provincies Overijssel, Gelderland, Flevoland
Noord-NL	Provincies Friesland, Groningen, Drenthe
Zuid-NL	Provincies Limburg, Noord-Brabant, Zeeland

Soort verhuurder, uitgesplitst naar regio



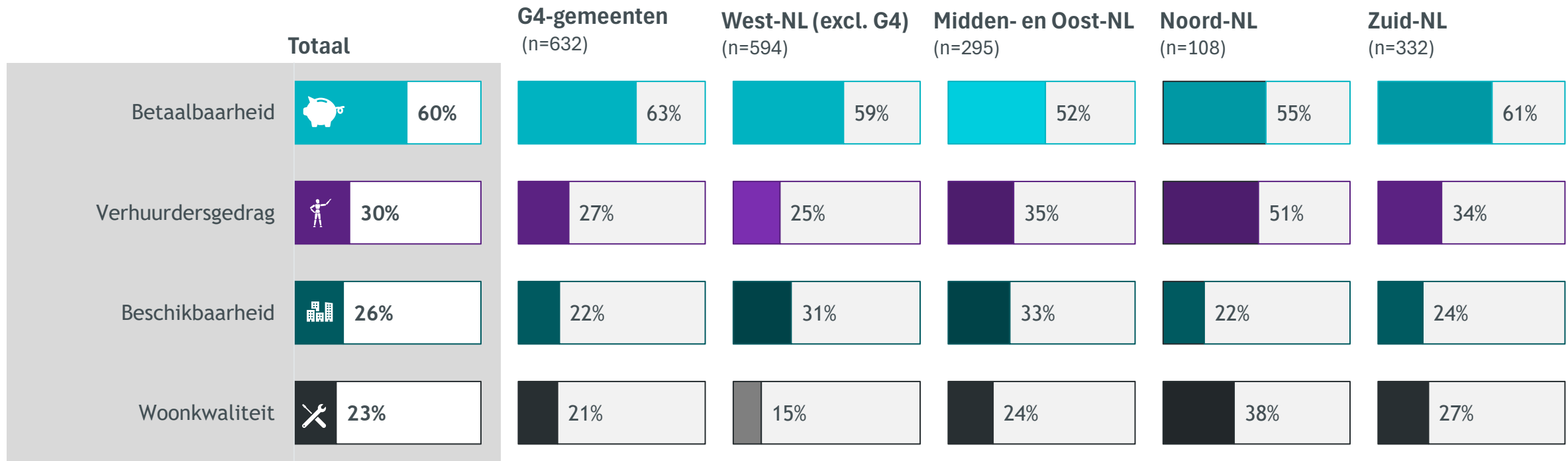
Gemelde woonproblemen, uitgesplitst naar regio's

- In alle regio's is betaalbaarheid het vaakst gemelde probleem
- In Noord-Nederland wordt vaker dan in andere regio's melding gemaakt van het verhuurdersgedrag, dit hangt samen met het relatief grote aantal meldingen van huurders met een kleine particuliere verhuurder (46% van de melders in Noord-NL)

G4-gemeenten	Gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam Utrecht
West-NL (excl. G4)	Provincies Zuid-Holland, Noord-Holland, Utrecht (excl. G4)
Midden- en Oost-NL	Provincies Overijssel, Gelderland, Flevoland
Noord-NL	Provincies Friesland, Groningen, Drenthe
Zuid-NL	Provincies Limburg, Noord-Brabant, Zeeland

Gemeld woonprobleem, uitgesplitst naar regio

Meerdere antwoorden mogelijk



Bron: Meldpunten juli 2022 tot en met juni 2024 (n=1.995)

Datum : November 2024
Auteur : René van der Zanden