

Huurders corporaties balanceren op heel dun koordje

ACHTERGROND WOONLASTEN

De betaalmoraal van Drentse huurders is groot. Maar de corporaties moeten steeds meer aanmaningen versturen. Huurders bezwijken onder de woonlasten.

Ed van Tellingen

WESTERBORK Het inkomen daalt, de woonlasten stijgen. Dan kan het niet anders dat steeds meer huurders kampen met betalingsproblemen. Dat geldt grofweg voor een op de drie huurders in Drenthe. Het blijkt uit een groot opgezet woonlastenonderzoek van zes Drentse corporaties.

„We kunnen nu praten op basis van feiten”, constateert consultant Sylvio Gaastra van de Nederlandse

Woonbond die alle huurdersorganisaties vertegenwoordigt. Het woonlastenonderzoek van zes Drentse corporaties gebeurde in nauwe samenwerking met de Drentse huurdersorganisaties. „Daar mogen we best trots op zijn”, concludeert Harro Eppinga, directeur van Woonservice, de corporatie die 5000 huurwoningen exploiteert in 35 dorpen tussen Assen, Hoogeveen en Emmen.

Zes woonstichtingen (Woonservice, Actium, Domesta, De Volmacht, Woonborg en Woonconcept) en zes

huurdersorganisaties schaaften zich rond de tafel. Intensief overleg was nodig voor de opzet van een grondig woonlastenonderzoek waarvan de uitkomsten voor heel Drenthe gelden. Eppinga: „Dat is ons goed gelukt.” Corporatie Lefier had voor haar werkgebied vorig jaar al een soortgelijk onderzoek verricht.

De feiten liggen nu op tafel. „Ze bevestigen ons vermoeden dat een groot aantal huurders moeite heeft om de eindjes aan elkaar te knopen”, onderstreept de directeur van Woonservice. Voor gemiddeld 37 procent van alle Drentse huurders geldt dat zij balanceren op een heel dun koordje. Ze breken zich elke maand het hoofd om rond te kunnen komen; en dan gaat het natuurlijk niet alleen om de huur. Soms vallen zij van het koordje. Vooral eenouder- en tweoudergezinnen zitten in de hoek waar de klappen vallen.

Het is het beeld dat steeds scherper wordt in Nederland. Aan de ene kant de terugloop in inkomen die te maken heeft met de mindere economische omstandigheden. Aan de andere kant de (extra) verhoging van de huren die voortvloeit uit het kabinetsbeleid. Den Haag confronteert woonstichtingen met een 'verhuurdersheffing': per woning moet een corporatie jaarlijks honderden euro's betalen; een bedrag dat in 2015 stijgt naar 600 euro. Het zijn grote extra uitgaven voor een woonstichting. Woonservice maakte recent nog 2,2 miljoen euro over naar Den Haag. Een bedrag dat komende jaren verder oploopt.

Dat geld moet ergens vandaan komen. Corporaties bezuinigen waar ze kunnen. Tegelijk staat het ze vrij om de huren met meer dan de inflatie te verhogen. Maar hoe doe je dat als veel huurders nu al op of onder de armoedegrens leven.

„Juist de verhuurdersheffing beperkt onze mogelijkheden om de huren te verlagen”, benadrukt Harro Eppinga. Corporaties mogen dat doen. „Maar op langere termijn gaat zo iets ten koste van de kwaliteit van



▲ Rijtjeswoningen, zoals die in veel Drentse dorpen staan. Foto's Marcel Jurian de Jong

de woningen”, schetst hij. „We moeten goede woningen houden voor onze huurders.”

Woningbouwstichtingen bezuinigen al op veel terreinen. Dat leidde tot reorganisaties en ontslagen, zoals bij Woonconcept. „We besparen op bedrijfsvoering en onderhoudsbeleid waar we kunnen”, zegt hij. Daarbij verdwenen al veel nieuwbouwplannen in Drenthe van tafel.

Maar een corporatie ontkomt er niet aan om daarnaast ook de huur te verhogen.

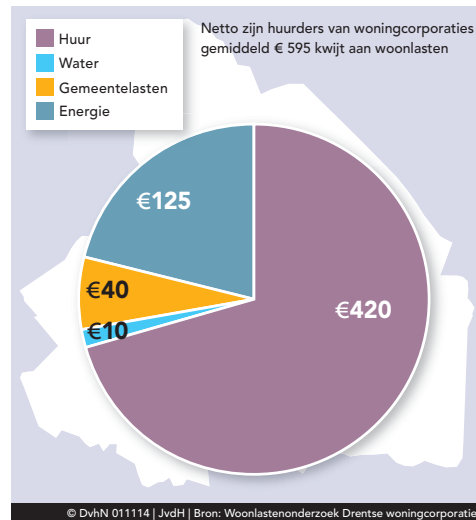
De resultaten van het woonlastenonderzoek helpen daarbij. Eppinga: „Een belangrijk winstpunt is dat we nu een 'totaal huurbeleid' kunnen voeren, waarbij we proberen om de kwetsbare groepen zoveel mogelijk te ontzien.” Belangrijk is dat het onderzoek zich niet beperkt tot de

huur, maar alle woonlasten erbij trekt. Wat betaalt de huurder aan energierekeningen, water en allerlei gemeentelijke heffingen? Ook deze bedragen zijn in kaart gebracht. „Wij moeten onze huurders ook informeren over die lasten”, meent hij.

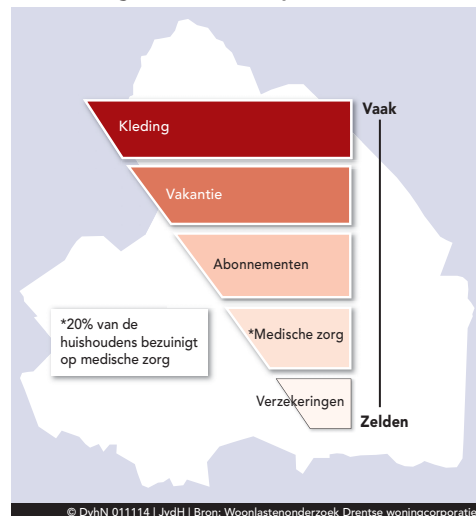
Het woonlastenonderzoek brengt de corporaties op één lijn. Daarbij trekken 'de zes' nauw op met Lefier die zijn eigen onderzoek eerder afrondde. Over één ding zijn alle corporaties het roerend eens: de huurtoeslag moet 'koste wat het kost' blijven. Het stoort dat Den Haag telkens knabbelt aan de toeslag.

De corporaties maken één front naar de Drentse gemeenten. „We gaan met alle betrokken wethouders begin december in gesprek”, zegt Sylvio Gaastra van de Woonbond. „Gemeenten zijn mede verantwoordelijk voor de financiële situatie van de huurders.”

Zo zijn de woonlasten opgebouwd

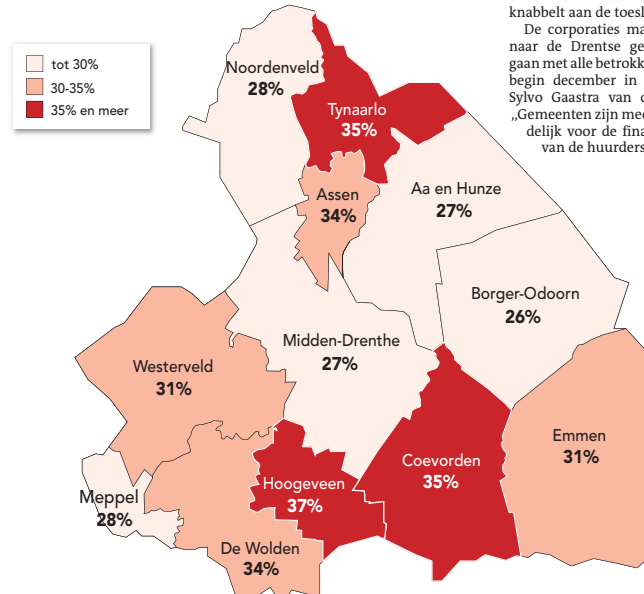


Hier bezuinigen de huurders op



Huishoudens met betaalbaarheidsrisico

Cijfers hebben betrekking op huurders van Drentse woningcorporaties



▲ Harro Eppinga, directeur van Woonservice.