



25 september 2025 “Actualiteit Huurbeleid Woningcorporaties”

Dagvoorzitter Annelies Barnard opende de dag met een korte schets van de actuele ontwikkelingen, de verschillende verkiezingsbeloften en de spanning tussen betaalbaarheid en investeringscapaciteit. Het behoud van draagvlak bij de Woonbond is van groot belang voor woningcorporaties.

Peter Boelhouwer gaf een analyse van de op Prinsjesdag gepresenteerde maatregelen. Hij benoemde tien belangrijkste woonvraagstukken. Waarna de knelpunten en oplossingen uit het IBO-rapport Huursector werden besproken met één van de auteurs. Ward Rougoor, van het Ministerie van Financiën.

Men is het snel eens over de complexiteit van het huurbeleid en het tekort aan betaalbare woningen. De bestaande voorraad kan door frustrerend beleid niet worden benut en de investeringsruimte van corporaties moet worden vergroot. (afschaffen ATAD/VPB). Overweeg ook maatregelen om ‘private huur’ weer aantrekkelijker te maken. Zou door tijdelijke huurcontracten, van bijvoorbeeld vijf of zeven jaar, doorstroming kunnen worden bevorderd en ‘scheef wonen’ worden ontmoedigd?

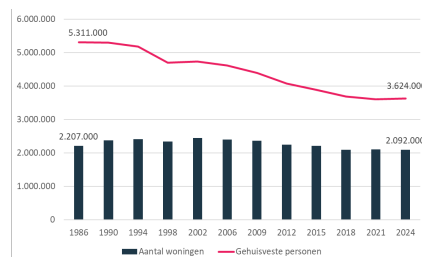
Berry Blijie (ABF Research) presenteerde nieuwe cijfers uit Woon2024. De veranderde samenstelling van corporatiehuurders en de betaalbaarheidsdruk kwamen scherp in beeld. De gemiddelde bezetting van de corporatiewoning is teruggelopen van 2.4 personen in 1986 naar 1.7 personen nu.



De corporatievoorraad en haar huurders Meer alleenstaanden, lage inkomens en ouderen

3

1986	
Gemiddeld aantal personen	2,4
% Paren	59%
% Jongeren (<35 jaar)	28%
% Ouderen (>65 jaar)	25%
% Inkomen laagste 20%	24%
Gemiddelde huurquote	17,8%

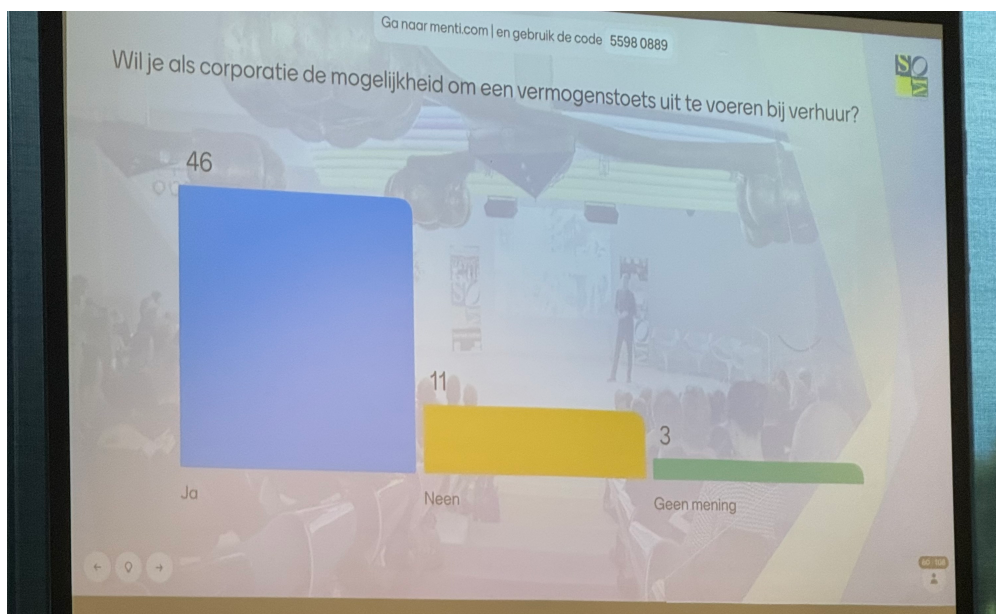


2024	
Gemiddeld aantal personen	1,7
% Paren	28%
% Jongeren (<35 jaar)	17%
% Ouderen (>65 jaar)	35%
% Inkomen laagste 20%	39%
Gemiddelde huurquote	24,9%



Bron: WoON Tijdreeks

Bob Witjes, oud-medewerker van Aedes, die in plaats van Perry Hoetjes (Rigo) kwam spreken, vertelde dat het huurbeleid voor woningcorporaties nu niet kostendekkend is. En dat veel huurders nu niet passend en betaalbaar wonen. Tijd voor nieuw beleid met als kernvragen: Is de huur primair gebaseerd op de kwaliteit van de woning of op het inkomen van de huurder? En hoe zou het gat tussen de betaalbare huur en de kostendekkende huur kunnen worden gedicht? De verschillende scenario's werden besproken. Conclusie was dat het huidige systeem met huurtoeslag en objectstelsel vroeg of laat faalt.



Ymere was regelmatig in het nieuws vanwege juridische procedures over onrechtmatig en onbedoeld gebruik van de huurwoning. André van Diest, manager wonen, gaat in op het beleid. Een hoog inkomen of een hoog vermogen is voor de rechter nu geen grond. Daarin voorziet de IAH. De rechter vond onlangs dat een huurder die ook nog koopwoningen had geen recht had op de sociale huurwoning.

Huurrecht specialist Frank Ringnalda gaat in op de juridische aspecten van onrechtmatige, onbedoelde of ongewenste bewoning. Ook hier blijkt de wet weerbarstig. Wat op het eerste gezicht duidelijk misbruik lijkt, stuit bij de rechter op veel voetangels en klemmen.

Na de lunch deelde André van Diest (Ymere) ervaringen met de bestrijding van onrechtmatig gebruik van corporatiewoningen. Een recente rechtszaak over een huurder met meerdere koopwoningen maakte veel indruk. Aansluitend ging Frank Ringnalda (Köster Advocaten) in op de juridische mogelijkheden en beperkingen rond onrechtmatig, onbedoeld en ongewenst gebruik.

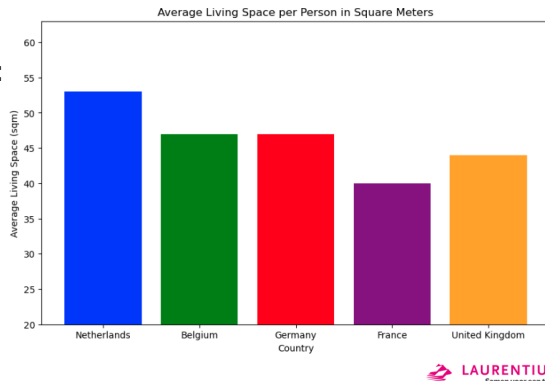
Man verliest sociale huurwoning die hij onderverhuurt aan drie Brazilianen voor 800 euro per persoon

AMSTERDAM - Een man besloot zijn sociale huurwoning in Weesp aan drie Brazilianen te verhuren, die ieder 800 euro per maand betaalden voor een kamer en een gedeelde woonkamer. Een lekkage maakte een eind aan zijn lucratieve handeltje: woningcorporatie Ymere ontdekt de onderhuurders en ontruimt uiteindelijk het huis.

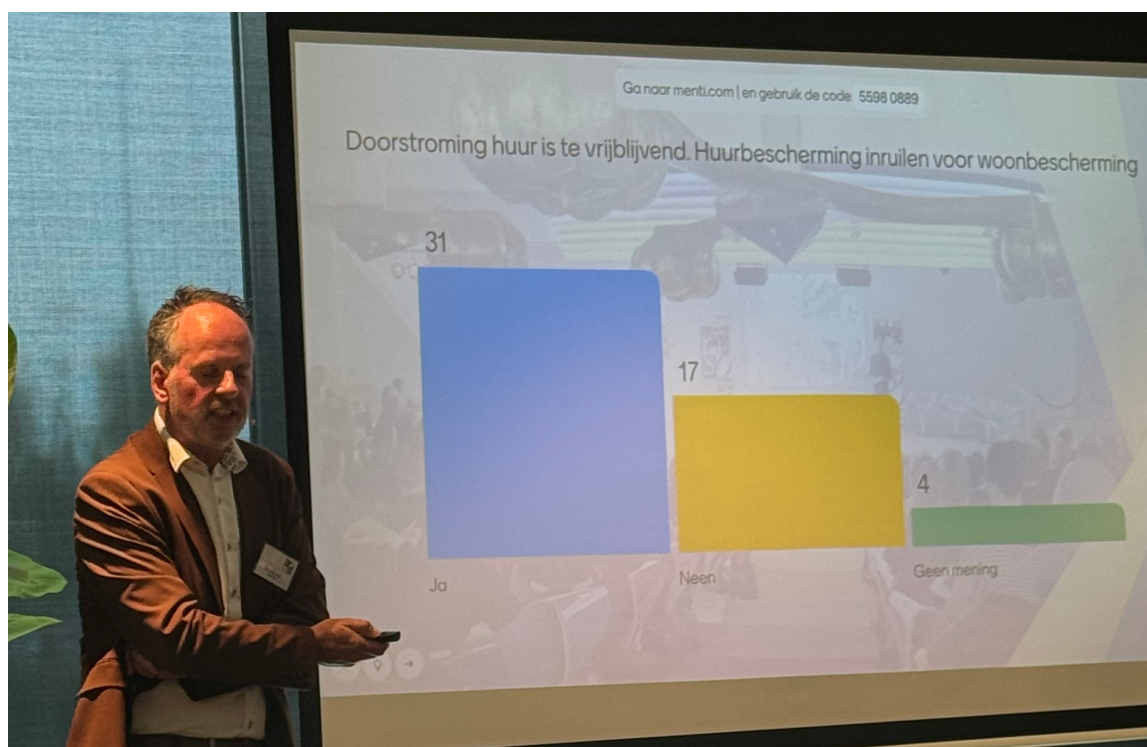
Sandy van Marrewijk, manager sociaal beheer van Vidomes, heeft een prikkelende presentatie over de maatschappelijke impact van huurbeleid. Passend toewijzen leidt nu tot concentratie van lage inkomens in buurten Hoe kan je het instrumentarium rond huurbeleid inzetten om de leefbaarheid te verbeteren?

Hoe efficiënt wonen wij?

- NL dichtbevolkt land
- Veel woonruimte pp: 60% woont te groot volgens Eurostat
- Woonopp. sociale huur 45 m²/p
- Woonopp. koop 57 m²/p
- Doorstroming stagneert



Laatste spreker Lucas de Boer, directeur bestuurder van Laurentius gaat in op 'veerkrachtige' buurten. Doelen hiërarchie kan helpen: Met stip op één is beschikbaarheid, daarna kwaliteit en duurzaamheid en tenslotte betaalbaarheid. Lucas stelt dat de doorstroming uit de sociale huur nu veel te vrijblijvend is. In het IBO-onderzoek ontbreekt de fiche: Huurbescherming zou moeten worden ingeruild voor woonbescherming.



De afsluitende discussie maakte duidelijk dat de sector voor grote uitdagingen staat: betaalbaarheid borgen, investeringen mogelijk maken en tegelijk effectief inspelen op maatschappelijke druk. De deelnemers gingen naar huis met veel nieuwe inzichten en concrete aanknopingspunten voor het eigen beleid. Het was een dag vol reflectie, inspiratie en discussie – afgesloten met een bitterbal natuurlijk! 🍷

Het seminar is opgenomen en kan via een videostream (6 PE) worden teruggekeken.