VASTGOED JOURNAAL

Woninghuurders massaal bereid afstand te doen van huurbescherming

23-10-2014 13:01

Vrijwel alle woninghuurders vinden dat een huurcontract niet eeuwigdurend hoeft te zijn. Tegen een financiële vergoeding is een substantieel deel bereid om de huurbescherming af te kopen. Dat zijn enkele opvallende conclusies uit een groot opgezette enquête van Wolf Huisvestingsgroep onder bijna 1500 respondenten uit haar bestand, variërend van huurders van corporatiewoningen, particuliere beleggers en huisvestingsbureaus.

“Een groot deel (42%) vindt een opzegtermijn van een jaar lang genoeg. Huurders lijken dus toe aan nieuwe spelregels die meer van deze tijd zijn. De resultaten van onze enquête vormen dus een goede basis om het verhuur- en beheerbeleid van huurwoningen te moderniseren”, zegt Frank van Min, directeur van Wolf Huisvestingsgroep in een reactie.

Bijna niemand van de ondervraagden (3%) vindt dat een huurcontract eeuwigdurend moet zijn. Uit de resultaten blijkt bovendien dat huurders na een financiële vergoeding bereid zijn afstand te doen van hun huidige huurbescherming (43%). Als dat bedrag hoger wordt, stijgt ook de bereidheid hiervoor.

Contact liefst online

Huurders vinden het prima om hun zaken rond de huurwoning alleen online te regelen. Een groot deel (35%) heeft er geen enkel probleem mee als dit direct en zonder enige financiële compensatie gebeurt. “Ook dit biedt veel ruimte voor de modernisering van het beleid voor verhuur en beheer”, benadrukt Van Min. Een vergelijkbare groep (34%) is bereid tot uitsluitend online communicatie na een financiële compensatie (van €25 tot €100 per jaar). Het maakt daarbij niet uit bij wie iemand huurt, in welke regio de woning staat of hoe oud de huurder is. De aanwezigheid van een balie wordt slechts door 6% als een belangrijk onderdeel van de dienstverlening genoemd.

Huurders willen verantwoordelijkheid dragen

De helft van de ondervraagden vindt het normaal dat bij (geluids)overlast een boete volgt, terwijl ongeveer een derde deel (30%) hier nooit mee akkoord wil gaan. “Huurders lijken handhaving dus te waarderen en verantwoordelijkheid te willen dragen. Buiten de grote steden vindt men een boete na overlast overigens nog een stuk normaler.” Een boete voor herhaaldelijk te laat betalen blijkt voor 56% van de ondervraagden net zo normaal. Bij woningcorporatiehuurders is de bereidheid een boete te betalen voor te late betaling het kleinst (46%) (ten opzichte van huisvestingsbureaus 54% en particuliere huisbazen 58%). “Op basis van deze cijfers lijken corporaties dus klanten te hebben die kritischer zijn.” Bij huurders vanaf 31 jaar wordt een boete bij te late betaling ook minder geaccepteerd (52%).

Tevredenheid over dienstverlening

De helft van alle respondenten is tevreden of heel tevreden over de dienstverlening van zijn verhuurder (een veel grotere groep dan mensen die ontevreden of heel ontevreden zijn, 17%). De mate waarin hij open staat voor vernieuwing maakt daarbij nauwelijks uit. “Huurders zijn dus over het algemeen best tevreden en de mate waarin een huurder open staat voor vernieuwing is hierop niet van invloed.” Huurders zijn duidelijk minder vaak erg tevreden over de dienstverlening van hun woningcorporatie (8%) ten opzicht van huisvestingsbureaus (19%) en particuliere verhuurders (15%). Wel zijn ze vaker gemiddeld tevreden over woningcorporaties (44%) en presteren corporaties het beste op het gebied van onderhoud.

Buurtbinding, prijs en service

De respons op de betrokkenheid van de verhuurder in de buurt (11%) is aanzienlijk lager dan op huurprijs (35%), onderhoud (22%) en snel handelen (24%). “Minister Blok lijkt dus gelijk te hebben als hij vindt dat het accent van woningbouwcorporaties op verhuur moet liggen en niet op leefbaarheidsactiviteiten.” De ondervraagden hechten duidelijk waarde aan de vraag wie de nieuwe buren worden (59%) (onafhankelijk van leeftijd, verhuurder of woonplaats). “Bewoners lijken zich dus sterk te verbinden met de buurt waarin ze leven.”

Van Min besluit: “Deze cijfers zijn een goede basis voor beleggers en woningcorporaties om hun verhuur- en beheerbeleid opnieuw vorm te geven. Ook de overheid kan met deze inzichten het volkshuisvestelijk beleid aanscherpen en verbeteren.”

Lees HIER het hele onderzoek *terug.*

Wolf Huisvestingsgroep verhuurt en beheert in heel Nederland en is expert op het gebied van huurrecht, bedrijfsprocessen en automatisering. Directeur Frank van Min adviseerde meerdere keren de Tweede Kamer over flexibele huurcontracten en hij doceerde managers van woningcorporaties over verhuur- en beheerprocessen. Het Financieele Dagblad plaatste Wolf Huisvestingsgroep de afgelopen vier jaar bij de honderd snelst groeiende bedrijven van Nederland.

Wilt u meer weten over dit spectaculaire onderzoek? Bel of mail Frank van Min van Wolf Huisvestingsgroep: 06-27139050 of frank@wolfhuisvestingsgroep.nl