

Onderwerp: Gekwalificeerd advies m.b.t. Financiën Groningen Huurt  
Van: Algemene Huurdersvereniging WOON  
Aan: Projectmanagement Groningen Huurt namens Woonborg  
CC: Woonborg: Gerard Postma, Siebe Rispens  
Datum: 8 januari 2025

---

Op 11 november 2024 hebben we van u een adviesaanvraag ontvangen met als onderwerp Financiën Groningen Huurt. Feitelijk hebben we deze pas drie weken later ontvangen door een fout in de adressering. Daarmee is de adviestertermijn voor AH WOON drie weken korter geworden. Gelet op de deadline van de adviestertermijn van 9 januari 2025 en na overleg en verdere informatie vanuit Woonborg, hebben we besloten geen bezwaar te maken tegen de latere ontvangst en de voor ons korte adviestertermijn.

Binnen AH WOON hebben we de adviesaanvraag besproken. Tevens hebben we dit besproken met enkele vertegenwoordigers van andere huurdersorganisaties, omdat we niet bij het Bespreekforum aanwezig konden zijn. Hieronder ons advies. We volgen hierbij uw aangereikte format en geven bij alle adviezen een korte onderbouwing en suggesties.

1. Het uitgangspunt dat Groningen Huurt kostenneutraal is. Dit betekent dat niet de huidige huurders van corporaties de lasten van Groningen Huurt betalen, maar dat de woningzoekenden, de gebruikers van het woonruimteverdeelsysteem, de kosten betalen.

Wij adviseren op dit punt van het voorstel: **Negatief**

Het kostenneutraal doorvoeren van Groningen Huurt brengt een principiële discussie met zich mee waarvan we ons afvragen of deze wel voldoende met elkaar is gevoerd. Wij vinden dat elke gemeente in de basis verantwoordelijk is voor het huisvesten van haar burgers. Bovendien kunnen gemeenten regels opstellen voor het reguleren van de woonruimteverdeling. De lokale woningmarkt kan daarmee worden gereguleerd, waarbij de corporaties verantwoordelijk zijn voor de uitvoering en de kosten. Om Groningen Huurt kostenneutraal door te voeren wordt de rekening bij de woningzoekende neergelegd; zij betalen inschrijfgeld en verleningskosten. Daarnaast is het verhuren van woningen een primaire taak van de corporaties. Wij vinden dat dit hoort bij de corporaties en ook bij de gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Met het kostenneutraal doorvoeren van Groningen Huurt wordt de gemeente bediend terwijl de rekening bij de woningzoekende komt te liggen. Wij vinden het niet juist dat alle kosten bij de woningzoekende komen te liggen. We stellen daarom voor om het systeem dat Thuis Kompas Drenthe hanteert te gebruiken.

2. Dat scenario 1, het innen van inschrijf- en verlengingsgeld en het vragen van een bijdrage voor urgentieaanvragen, wordt gekozen om de kosten van Groningen Huurt te dekken.

Wij adviseren op dit punt van het voorstel: **Negatief**

Onze toelichting hierop is als volgt: AH WOON is van mening dat de Woningzoekenden die nu ingeschreven staan bij Woningnet niet meer moeten gaan betalen dan nu. Het huidige bedrag is € 20,- en voor de verlenging € 11,-. AH WOON is helemaal geen voorstander van deze bemiddelingskosten, immers het is een aanbod van de verhuurder en de verhuurder bemiddelt niet op verzoek van de woningzoekende. Bij Thuis Kompas moet er pas worden betaald als de woningzoekende echt een woning vindt. Deze werkwijze vinden wij meer geschikt. Daarnaast vinden we een stijging van 10 % voor het inschrijfgeld ten opzichte van het huidige Woningnet/ DAK Groningen te hoog.

We geven een hybride advies over het vragen van inschrijfgeld. We hebben al eerder aangegeven hierop tegen te zijn, maar dat is nu eenmaal de werkwijze van de Gemeente Groningen. Met tegenzin zijn we hiermee akkoord, onder voorwaarde dat dit juridisch wordt nagekeken. Wij vinden de kosten voor het inschrijfgeld te hoog, zoals hierboven ook omschreven.

3. Dat woningzoekenden die op dit moment al staan ingeschreven bij een van de corporaties kosteloos worden overgezet naar Groningen Huurt.

Wij adviseren op dit punt van het voorstel: **Positief**

De ingeschreven woningzoekenden moeten zonder enige kosten over naar het nieuwe systeem. We zijn daar een groot voorstander van. Ons advies aan u is om ook de opgebouwde rechten wat betreft wachttijd, urgentie etc. 1-op-1 over te zetten. Als er verschillen zijn dan dienen deze te worden rechtgetrokken zodat de verhoudingen tussen woningzoekenden bij diverse corporaties gelijkwaardig zijn.

4. Dat, totdat de kosten scherper in beeld zijn, een bedrag van € 22,- voor inschrijfgeld, € 11,- voor de jaarlijkse verlenging en € 25,- als bijdrage voor urgentieaanvragen wordt gehanteerd.

Wij adviseren op dit punt van het voorstel: **Negatief**

Zie de toelichting bij 2. We vinden het wel redelijk om een bedrag te vragen voor de urgentieaanvraag. Voor dat bedrag zien we graag dat er een toegankelijke dienstverlenende urgentieorganisatie wordt opgezet, met heldere en duidelijke regels.

5. Dat een positief financieel resultaat van de vereniging, in de jaren na livegang, wordt gebruikt om de kosten die corporaties in 2024 en 2025 hebben gemaakt, terug te betalen.

Wij adviseren op dit punt van het voorstel: **Negatief**

Een mogelijk positief resultaat moet ten alle tijden terug naar degenen die het hebben opgebracht in de breedste zin; dus naar de woningzoekenden. Dit kan op verschillende manieren worden ingezet, er kan bijvoorbeeld een korting worden verleend óf inzet op verbetering van website óf meer mogelijkheden waardoor de dienstverlening stijgt. We gaan er niet mee akkoord dat een mogelijk positief resultaat wordt gebruikt om kosten van de corporaties, die voortkomen uit hun kerntaken, te betalen.

6. Dat wanneer de verhoging van inschrijf- en verlengingsgeld hoger is dan de prijspeilindex/ inflatie, de corporaties een adviesaanvraag opstellen.

Wij adviseren op dit punt van het voorstel: **Negatief**

Ons adviesrecht gaat verder; niet alleen boven een bepaald bedrag gekoppeld aan de inflatie. We adviseren negatief omdat wij vinden dat we altijd advies moeten kunnen geven. Immers de WOHV geeft ons dat recht. Het bedrag van de verhoging zou niet van invloed mogen zijn op het wel of niet geven van advies.

#### **Tot slot**

We hebben het kort gehouden. Niet elk bespreekforum konden we aanwezig zijn door de ziekte en het recente overlijden van onze voorzitter Jan Emmens.

Onze adviezen zijn wellicht kort en bondig, juist omdat we in ons referentiekader met Thuis Kompas te maken hebben, een instantie die naar onze mening prima functioneert. Deze voorstellen staan hier bijna haaks op.