

Huurdersvereniging De Koepel Hellevoetsluis

Stichting Huurdersraad Spijkenisse

Vereniging Bewoners Belangen Maassluis

Aan: Maasdelta Groep, tav Mevrouw M. Kaptein

Per email

Maassluis, 28 november 2025

Betreft: Advies Afschaffen huurderskeuzes bij nieuwbouw

Geachte mevrouw Kaptein, beste Mirjam,

Onlangs ontvingen wij uw adviesaanvraag inzake het afschaffen van de huurderskeuzes bij nieuwbouw. Deze adviesaanvraag is mondeling toegelicht tijdens het overleg van 3 november.

Algemeen

Ook bij deze adviesaanvraag moeten wij constateren dat de huurdersvertegenwoordigers in een te laat stadium worden betrokken bij het opstellen van een belangrijk document. De notitie is drie dagen vóór het overleg aan de huurdersvereniging (VBBM) aangeboden, terwijl de Koepel pas tijdens het regulier overleg van juli met Maasdelta werd geïnformeerd, waardoor er onvoldoende tijd was om ons goed in de materie te verdiepen. Dat betreuren wij ten zeerste.

Ondanks dat het boetekleed werd aangetrokken, gebeurt het toch telkens weer dat de afgesproken procedures niet goed worden opgevolgd. Dat vinden wij jammer, zeker in het licht van het Koersplan, waarin participatie juist hoog in het vaandel staat. “Vanuit de volkshuisvestelijke taak hoort keuzevrijheid – waar mogelijk – onderdeel te zijn van passend wonen en woonplezier.”

Huurderskeuzes

De adviesaanvraag heeft uitsluitend betrekking op nieuwbouwprojecten, dus op woningen waarvan de huurder de eerste bewoner is. Uit de cijfers blijkt dat ruim 60% van de huurders

gebruik heeft gemaakt van huurderskeuzes, met een gemiddeld bedrag van € 1.800 per woning. Dat wijst op een duidelijke behoefte.

Het gaat hier niet slechts om “een paar kastjes in de keuken”, maar om keuzes die direct bijdragen aan wooncomfort: keuken, badkamer, toilet, ramen of voorzieningen zoals screens. De planning voor verhuur gebeurt altijd in overleg met de bouwer, die aangeeft wanneer keuzes besteld moeten worden. De woningen worden niet vrij verhuurd, maar aan huurders toegewezen. Huurders weten dat gemaakte keuzes onomkeerbaar zijn en dat kosten voor eigen rekening komen, zonder restitutie bij annulering. Het risico op annulering bestaat, maar betreft slechts een klein deel van de huurders. “De baten van tevreden en langer blijvende huurders wegen op termijn zwaarder dan de tijdelijke werkdruk bij nieuwbouwprojecten.”

Argumenten

In de memo worden argumenten genoemd die naar onze mening niet goed passen in de besluitvorming. De hoge werkdruk bij verhuur geldt voor álle woningtypen en niet specifiek voor nieuwbouw met huurderskeuzes. Ook dat kandidaten soms hun papieren niet op orde hebben of dat urgenten reageren, zijn algemene verschijnselen. Deze punten vormen naar onze mening geen onderbouwing voor het afschaffen van huurderskeuzes.

Communicatie is zeker belangrijk, maar het begrip positieve framing gaat te ver. Dat lijkt te draaien om beïnvloeding in plaats van open communicatie. De positie van huurders is al kwetsbaar genoeg; zij worden in dit proces voor een voldongen feit gesteld.

Wij begrijpen dat Maasdelta worstelt met werkdruk en risico’s rond huurderskeuzes in nieuwbouw. Toch is het voorstel veel te sterk benaderd vanuit de organisatie en te weinig vanuit de huurder. Werkdruk hoort nu eenmaal bij de intensieve fase van nieuwbouwprojecten.

Advies

Wij brengen een negatief advies uit over het voornemen om huurderskeuzes geheel af te schaffen. Het gaat hierbij niet om “een kastje meer of minder”, maar om wezenlijke woonkwaliteit en zeggenschap van huurders.

Wij adviseren Maasdelta om een middenweg te onderzoeken, waarbij een beperkte en beheersbare vorm van keuzevrijheid behouden blijft en waarbij de stem van de huurder actief wordt meegenomen in het besluitvormingsproces.

Slotopmerking

Wij verzoeken Maasdelta om dit advies nadrukkelijk te betrekken bij de verdere besluitvorming en hierover in overleg te treden met de huurdersorganisaties voordat een definitief besluit wordt genomen.

Met vriendelijke groet,

Namens de besturen van:

VBBM Gerda Verzijden, voorzitter	Albert Kropff, Secretaris
Stichting Huurdersraad Spijkenisse	Marianne van Daalen, Secretaris
Huurdersvereniging De Koepel	Kees Vos, Voorzitter